

Shui On Development (Holding) Limited

与

兴合有限公司、益励有限公司、盈源有限公司、立恒有限公司、
东享有限公司、才邦有限公司、源捷有限公司、南詠有限公司

与

青岛瑞见私募股权投资基金合伙企业（有限合伙）

与

天津远见创新投资管理有限公司

盛鼎私募基金管理有限责任公司

与

佛山瑞安天地房地产发展有限公司

佛山安盈房地产开发有限公司

之

合作协议

目 录

第 1 章	定义和解释	3
第 2 章	本次交易概述	10
第 3 章	基金的基本情况和出资	12
第 4 章	目标股权的转让与受让	15
第 5 章	先决条件	20
第 6 章	交易完成及完成后事项	23
第 7 章	项目公司的公司治理和经营	28
第 8 章	分配及退出	38
第 9 章	瑞安差额补足	49
第 10 章	各方的陈述和保证	51
第 11 章	不招揽	52
第 12 章	不发生控制权变更	53
第 13 章	违约责任	54
第 14 章	协议终止	55
第 15 章	不可抗力	57
第 16 章	保密责任	58
第 17 章	通知	60
第 18 章	适用法律和争议解决	62
第 19 章	其他	62
附件 1	目标资产基本情况	73
附件 2	项目公司股权结构	76
附件 3	股权转让协议格式	77
附件 4	新公司章程格式	78
附件 5	有限合伙协议和相关协议格式	79
附件 6	运营管理协议格式	80
附件 7	瑞安承诺函格式	81
附件 8	披露函	82

附件 9	项目公司基本情况	83
附件 10	瑞安方的陈述和保证	85
附件 11	完成日报表格式	89
附件 12	NOI 目标	91
附件 13	瑞安方的责任限制	92

合作协议

本《合作协议》（以下简称“本协议”）于2025年6月25日由以下各方签订：

- (1) **Shui On Development (Holding) Limited**，一家依据开曼群岛法律注册成立并合法存续的公司，其注册地址为 c/o Intertrust SPV (Cayman) Limited, One Nexus Way, Camana Bay, Grand Cayman KY1-9005, Cayman Islands（以下简称“瑞安”）；
- (2) **兴合有限公司 (Crown Fame Limited)**，一家依据中国香港法律注册成立并合法存续的公司，其注册地址为 34/F Shui On Centre, 6-8 Harbour Road, Hong Kong（以下简称“兴合公司”）；
- (3) **益励有限公司 (Eastern View Limited)**，一家依据中国香港法律注册成立并合法存续的公司，其注册地址为 34/F Shui On Centre, 6-8 Harbour Road, Hong Kong（以下简称“益励公司”）；
- (4) **盈源有限公司 (Info Union Limited)**，一家依据中国香港法律注册成立并合法存续的公司，其注册地址为 34/F Shui On Centre, 6-8 Harbour Road, Hong Kong（以下简称“盈源公司”）；
- (5) **立恒有限公司 (Land Pacific Limited)**，一家依据中国香港法律注册成立并合法存续的公司，其注册地址为 34/F Shui On Centre, 6-8 Harbour Road, Hong Kong（以下简称“立恒公司”）；
- (6) **东享有限公司 (Oriental Host Limited)**，一家依据中国香港法律注册成立并合法存续的公司，其注册地址为 34/F Shui On Centre, 6-8 Harbour Road, Hong Kong（以下简称“东享公司”）；
- (7) **才邦有限公司 (Rich Prime Limited)**，一家依据中国香港法律注册成立并合法存续的公司，其注册地址为 34/F Shui On Centre, 6-8 Harbour Road, Hong Kong（以下简称“才邦公司”）；
- (8) **源捷有限公司 (Smart Century Limited)**，一家依据中国香港法律注册成立并合法存续的公司，其注册地址为 34/F Shui On Centre, 6-8 Harbour Road, Hong Kong（以下简称“源捷公司”）；
- (9) **南詠有限公司 (Regal Victory Limited)**，一家依据中国香港法律注册成立并合法存续的公司，其注册地址为 34/F Shui On Centre, 6-8 Harbour Road, Hong Kong（以下简称“南詠公司”）；

- (10) 佛山瑞安天地房地产发展有限公司，一家根据中国法律注册成立并合法存续的公司，其注册地址为佛山市禅城区岭南天地商业中心祖庙大街2号ZM201号铺第3层02单元（以下简称“佛山瑞安”）；
- (11) 佛山安盈房地产开发有限公司，一家根据中国法律注册成立并合法存续的公司，其注册地址为佛山市禅城区祖庙街道祖庙路29号岭南天地商业大厦第18层1801室（住所申报）（以下简称“佛山安盈”，与佛山瑞安合称为“项目公司”）；
- (12) 青岛瑞见私募股权投资基金合伙企业（有限合伙），一家根据中国法律注册成立并合法存续的有限合伙企业，其注册地址为山东省青岛市即墨区文峰路302号3号楼1、2号（以下简称“基金”）；
- (13) 天津远见创新投资管理有限公司，一家根据中国法律注册成立并合法存续的公司，其注册地址为天津自贸试验区（东疆综合保税区）澳洲路6262号查验库办公区202室（天津东疆商务秘书服务有限公司自贸区分公司托管第6840号）（以下简称“大家普通合伙人”）；
- (14) 盛鼎私募基金管理有限责任公司，一家根据中国法律注册成立并合法存续的公司，其注册地址为萧山区湘湖金融小镇二期中区块南岸3号楼一楼114室（以下简称“盛鼎普通合伙人”）。

上述各方以下单称为“一方”或“该方”，合称为“各方”，兴合公司、益励公司、盈源公司、立恒公司、东享公司、才邦公司、源捷公司、南詠公司合称为“项目公司现有股东”，瑞安、项目公司现有股东合称为“瑞安方”，基金、大家普通合伙人、盛鼎普通合伙人合称为“大家方”，瑞安方和大家方合称为“双方”。

鉴于：

- (1) 在本协议签署之日，瑞安通过兴合公司、益励公司、盈源公司、立恒公司、东享公司、才邦公司、源捷公司、南詠公司间接持有项目公司100%的股权，而佛山瑞安拥有位于佛山市禅城区天地路东侧、福贤路西侧、东熙里北侧、良缘路南侧的Lot 1 岭南新天地（以下简称“岭南新天地”），佛山安盈拥有位于佛山市禅城区祖庙路东侧、天地路西侧、建新路北侧、东瑞路南侧的Lot E NOVA 商场及Lot E 办公楼（以下简称“Lot E”，与岭南新天地合称为“目标资产”）。

- (2) 基金是一家有限合伙企业。在本协议签署之日，盛鼎普通合伙人同时是基金的管理人和普通合伙人，大家普通合伙人是基金的普通合伙人，大家有限合伙人（定义见下文）、瑞安优先级有限合伙人（定义见下文）、瑞安有限合伙人（定义见下文）是基金的有限合伙人。
- (3) 瑞安方和大家方有意通过基金进行合作以共同发展及经营目标资产，各方拟安排基金收购、受让项目公司 100%的股权（即目标股权，定义见下文）。
- (4) 瑞安和大家投控（定义见下文）于 2024 年 8 月 9 日签署了一份合作备忘录（以下简称“合作备忘录”），对本次交易（定义见下文）的架构进行约定。在合作备忘录的基础上，各方拟按照正式协议约定的条件和条款开展本次交易。

因此，各方根据平等互利原则，经过友好协商，达成协议如下：

第1章 定义和解释

1.1. 定义

在本协议中，除非上下文另有说明，下列词语分别具有本条所指含义：

- (1) 目标资产：指佛山瑞安拥有的岭南新天地（包括地上及地下建筑物、构筑物 and 相应的国有建设用地使用权）及佛山安盈拥有的 Lot E（包括地下建筑物、构筑物 and 相应的国有建设用地使用权）。目标资产的基本情况如本协议附件 1 所列。
- (2) 目标股权：指项目公司现有股东将根据本协议和股权转让协议向基金转让的其持有的项目公司 100%的股权。
- (3) 瑞安房地产：指 Shui On Land Limited，香港联交所上市公司代号 00272，注册办事处位于 One Nexus Way, Camana Bay, Grand Cayman, KY1-9005, Cayman Islands。
- (4) 股权转让协议：指项目公司现有股东（作为转让方）和基金（作为受让方）将要签署的关于目标股权转让的股权转让协议，其内容和格式如本协议附件 3。
- (5) 新公司章程：指项目公司将要签署的关于项目公司的新的公司章程，其内容和格式如本协议附件 4（各方可以根据市监局要求修改附件 4 的内容）。

- (6) **运营管理方**：指瑞安新天地（上海）商业管理有限公司（其系瑞安的关联方），其将根据运营管理协议运营和管理目标资产。
- (7) **运营管理协议**：指项目公司与运营管理方将要签署的约定项目公司委托运营管理方作为目标资产运营管理方的协议，其内容和格式如本协议附件 6。
- (8) **大家有限合伙人**：指海口远见共创一号基金（有限合伙），一家根据中国法律注册成立并合法存续的有限合伙企业，其注册地址为海南省海口市龙华区滨海大道 42 号海口市政府服务中心东楼 301 室。
- (9) **大家投控**：指大家投资控股有限责任公司，一家根据中国法律注册成立并合法存续的公司，其注册地址为海南省三亚市吉阳区迎宾路 198 号太平金融产业港 2 栋 12 层 1211 房。
- (10) **新有限合伙人**：指由瑞安、大家普通合伙人和盛鼎普通合伙人认可的，拟受让瑞安优先级有限合伙人所持有的全部基金份额的投资者。
- (11) **佛山瑞安现有银行贷款**：指佛山瑞安向上海浦东发展银行股份有限公司佛山分行借入的经营性物业贷款。
- (12) **关联方**：就任何公司、企业或人士而言，指直接或通过一个或多个中间方间接控制该方、或受该方控制、或与该方共同受他人控制的任何其他公司、企业或人士。就任何自然人而言，“关联方”还应包括该人的近亲属（即子女、配偶、兄弟姐妹和父母）以及直接或间接地受或可能受该自然人或其近亲属控制的任何实体。但为本协议之目的，项目公司既不应被视为瑞安方的关联方，也不应被视为大家方的关联方。
- (13) **基金管理人**：指基金的私募基金管理人，在本协议签署之日是盛鼎普通合伙人。
- (14) **交易完成日**：指基金根据本协议第 4.3.3 条的约定完成第二期股权对价款付款并且瑞安优先级有限合伙人按照第 3.3.3 条的约定收到基金退回的实缴出资人民币伍亿元（¥500,000,000）（以较后者为准）之日；“交易完成”和“本次交易完成”具有相应的含义。
- (15) **竞争主管部门**：指中国国家市场监督管理总局反垄断局及其委托试点的省级市场监管部门。

- (16) **控制**：就任何公司而言，指直接或间接：（i）持有该公司 50%以上有表决权的资本，且该表决权可在该公司的股东会上行使；（ii）控制该公司的董事会会议或类似机构的会议上 50%以上的表决权；且（iii）控制该公司董事会或类似机构大多数成员的任免。“受控制”应根据上述作相应解释。
- (17) **控制权变更**：具有本协议第 12 章所赋予的含义。
- (18) **岭南新天地地块现有银行抵押**：指于本协议签署时存在于岭南新天地地块上的抵押权，抵押权人为上海浦东发展银行股份有限公司佛山分行。
- (19) **普通合伙人**：指基金的普通合伙人，在本协议签署之时包括大家普通合伙人和盛鼎普通合伙人。
- (20) **瑞安承诺函**：指瑞安房地产将向基金出具的承诺函，其内容和格式如本协议附件 7。
- (21) **瑞安有限合伙人**：指上海瑞安投资集团有限公司，一家根据中国法律注册成立并合法存续的公司，其注册地址为上海市黄浦区淮海中路 333 号 26 楼 01 室。
- (22) **瑞安优先级有限合伙人**：指瑞安管理（上海）有限公司，一家根据中国法律注册成立并合法存续的公司，其注册地址为上海市黄浦区淮海中路 333 号瑞安广场 26 层 F 室。
- (23) **瑞安优先级退出交易**：指在本协议签署之后，新有限合伙人受让瑞安优先级有限合伙人持有的全部基金份额并作为优先级有限合伙人加入基金、瑞安优先级有限合伙人从基金退伙的交易，具体安排见本协议第 3.3 条和份额转让协议。
- (24) **份额转让协议**：具有本协议第 2.2.2(2)a)条所赋予的含义。
- (25) **锁定期**：具有本协议第 8.1 条所赋予的含义。
- (26) **香港上市规则**：指《香港联合交易所有限公司证券上市规则》。
- (27) **有限合伙人**：指基金的有限合伙人，在本协议签署之时包括大家有限合伙人、瑞安优先级有限合伙人和瑞安有限合伙人；在瑞安优先级退出交易完成时包括大家有限合伙人、新有限合伙人和瑞安有限合伙人。
- (28) **优先级有限合伙人**：指有限合伙协议约定的基金的优先级有限合伙人，在本协议签署之时包括大家有限合伙人、瑞安优先级有限合伙人；在瑞安优先级退出交易

完成时包括大家有限合伙人和新有限合伙人。

- (29) **有限合伙协议**：指由基金的各合伙人不时签订、补充、修改和/或重述的基金的有限合伙协议及其补充协议。
- (30) **正式协议**：指以下文件任一之简称或总称，包括 (i) 本协议； (ii) 有限合伙协议； (iii) 份额转让协议； (iv) 股权转让协议； (v) 新公司章程； (vi) 运营管理协议； (vii) 瑞安承诺函； (viii) 双方书面同意应视为正式协议的其它合同、契据或文件； (ix) 上述文件不时的修订、补充和重述版本。
- (31) **中国**：指中华人民共和国，为本协议之目的不包括香港特别行政区、澳门特别行政区以及台湾地区。
- (32) **工作日**：指中国的法定节假日、休息日以外的日期。
- (33) **市监局**：指佛山市市场监督管理局或其他主管基金和项目公司设立、变更登记和备案工作的市场监督管理部门。
- (34) **企业会计准则**：指中国财政部发布的企业会计准则或企业会计制度，包括基本准则、具体准则、应用指南以及解释等。
- (35) **本次交易**：指本协议项下的交易，具体描述见第 2.2 条。
- (36) **第三方**：指并非本协议的任何一方或其关联方的人士。
- (37) **披露函**：指于本协议签署之日由瑞安和项目公司现有股东签署并交付予基金的关于本协议和股权转让协议的披露信函（其格式和内容见本协议附件 8），连同附于该函的任何文件。
- (38) **披露**：指瑞安方及项目公司向大家方或其任何关联方或其各自的代表、代理人和顾问不时作出的披露，包括但不限于在披露函中作出的披露。
- (39) **瑞安方保证**：指瑞安方在本协议第 10.1、10.2 条项下向基金作出的陈述和保证。
- (40) **大家方保证**：指基金在本协议第 10.1、10.3 条项下向瑞安方作出的陈述和保证，大家普通合伙人在本协议第 10.1、10.4 条项下向瑞安方作出的陈述和保证，以及盛鼎普通合伙人在在本协议第 10.1、10.5 条项下向瑞安方作出的陈述和保证。
- (41) **重大不利影响**：指目标资产或项目公司遭受金额超过暂定交易对价 20% 的损失，

但由以下原因造成的损失除外：（i）对项目公司所在的行业或市场有普遍影响的事件或变化，（ii）金融市场、整体经济或政治环境的变化，或（iii）适用于项目公司的法律或会计准则的变化。

- (42) **权利负担**：指任何抵押、质押、留置权、担保权益、所有权保留、转让承诺、信托安排以及从属安排或者具有创设担保之法律效果的任何其他约定，或者有关财产的主要部分被执法或司法部门查封、冻结、扣押。
- (43) **股权对价款**：具有本协议第 4.2 条所赋予的含义。
- (44) **完成审计师**：具有本协议第 4.2.1 条所赋予的含义。
- (45) **完成日报表**：具有本协议第 4.2.1 条所赋予的含义。
- (46) **净资产值**：具有本协议第 4.2.1 条所赋予的含义。
- (47) **暂定交易对价**：具有本协议第 4.2.2 条所赋予的含义。
- (48) **目标股权转让**：具有本协议第 4.1 条所赋予的含义。
- (49) **第一期股权对价款**：具有本协议第 4.3.1 条所赋予的含义。
- (50) **第二期股权对价款**：具有本协议第 4.3.1 条所赋予的含义。
- (51) **卖方境内账户**：具有本协议第 4.3.2(1)条所赋予的含义。
- (52) **股权变更登记申请**：具有本协议第 4.4.2 条所赋予的含义。
- (53) **股权变更登记**：具有本协议第 4.4.2 条所赋予的含义。
- (54) **税务及购汇监管账户**：指以基金名义在项目公司现有股东指定的银行开立的一个或多个专门用于存放和对外支付代缴税款、进行股权对价款购汇和对外支付的账户。
- (55) **先决条件**：具有本协议第 5.1.1 条和第 5.2.1 条所赋予的含义，具体应包括第一期付款先决条件和第二期付款先决条件。
- (56) **最后期限**：具有本协议第 5.4 条所赋予的含义。
- (57) **代缴税款**：具有本协议第 6.3.1 条所赋予的含义。

- (58) 物业管理方：具有本协议第 7.4.1 条所赋予的含义。
- (59) 不可抗力事件：具有本协议第 15.1.1 条所赋予的含义。
- (60) 受影响一方：具有本协议第 15.1.1 条所赋予的含义。
- (61) 提前终止事件：具有本协议第 14.1 条所赋予的含义。
- (62) 溢余现金：具有本协议第 8.2.2 条所赋予的含义。
- (63) 期间收益分配：具有本协议第 8.2.4 条所赋予的含义。
- (64) 可分配现金：具有本协议第 8.2.4 条所赋予的含义。
- (65) 处置方：具有本协议第 8.4.2(1)条所赋予的含义。
- (66) 行使优先购买权通知：具有本协议第 8.4.4 条第（1）项所赋予的含义。
- (67) 要约期间：具有本协议第 8.4.4(1)条所赋予的含义。
- (68) 项目章证照：具有本协议第 7.2.2(1)条所赋予的含义。
- (69) 瑞安竞争方：指任何在中国境内从事房地产管理、运营、开发和/或建设的主体或由该等主体控制的主体，且该等主体与瑞安在中国境内不时从事的业务构成竞争。
- (70) 相关大家方实体：具有本协议第 11.1 条所赋予的含义。
- (71) 相关瑞安方实体：具有本协议第 11.2 条所赋予的含义。

1.2. 解释

除非上下文另行要求或本协议条款明确另行规定，以下的一般解释规则适用于本协议的所有解释：

- 1.2.1. 本协议各部分的标题仅为索引方便而设，标题不应构成对本协议及其条款的定义、限制或扩大范围。
- 1.2.2. 提及的条款系指本协议的条款（除非上下文另有要求）；提及的“人”应包括自然人、法人团体、非法人团体及合伙（无论是否具有独立法人资格）；提及的任何文件（包括本协议）均包括该文件的修订、合并、补充、更新或替换。
- 1.2.3. 凡提及任何法律、法律条文或法规，均应包括该等法律、法律条文或法规的合

并、重新制订、修改或替换版本、该等法律、法律条文或法规在合并、重新制订、修改或替换前的版本，以及该等法律、法律条文或法规项下不时生效的任何附属法律，除非在本协议日期之后制订的、该等法律、法律条文或法规的合并、重新制订、修改或替换版本会扩大或增加任何一方在本协议项下对其他方负有的责任。

1.2.4. 对本协议每一方的提述包括其各自的承继人及经许可的受让人。

1.2.5. 当提述“书面”即包括以清晰可见且非短暂形式复制词句的任何方法。为避免疑义，应包括电子邮件。

1.2.6. 若在本协议项下须于某一日采取行动或进行任何事项，而该日非工作日，则该等行动、事项应在该日期后的首个工作日进行。

1.2.7. 如规定某一期间从某一指定日或某一行为或事项发生当日、之前或之后开始计算，则该指定日或某一行为或事项发生日不应计算在内。

1.2.8. 除非另有明确规定，提及的时间系指北京时间，即中国标准时间。

1.2.9. 凡提及“赔偿”以及针对因任何事项、事件或情况引起的任何损失“赔偿”任何人，均包括针对由于该等事项、事件或情况而直接导致该人不时作出、蒙受或发生的任何要求、索赔、诉讼、程序、损害、付款、罚款、处罚、费用（包括法律费用）、支出（包括税负）、实付开支或任何性质的其他责任或损失赔偿该人并确保该人免受损害。

1.2.10. 凡提及“人民币”或“¥”或“RMB”，均指于本协议签署之日中国采用的法定货币。

1.2.11. 凡提及“美元”或“\$”或“US\$”，均指于本协议签署之日美利坚合众国采用的法定货币。

1.2.12. 当解释本协议时：

(1) “其他”一词所带出的一般文字，其涵义不得因其前面的字词显示某一类别的作为、事宜或事情而受到局限；及

(2) 一般文字的涵义不得因其后面所举的某一说明例子而受到局限。

第2章 本次交易概述

2.1 项目公司和目标资产基本情况

截至本协议签署之日，项目公司和目标资产的基本情况如下：

2.1.1 项目公司的基本情况见本协议附件 9；

2.1.2 目标资产的基本情况见本协议附件 1；和

2.1.3 项目公司的股权结构见本协议附件 2。

2.2 本次交易概述

2.2.1 本次交易概述

- (1) 项目公司直接持有目标资产，系目标资产的所有权人。
- (2) 在本协议签署之日，盛鼎普通合伙人同时是基金的管理人和普通合伙人，大家普通合伙人是基金的普通合伙人，大家有限合伙人、瑞安优先级有限合伙人、瑞安有限合伙人是基金的有限合伙人。基金已在中国证券投资基金业协会完成私募投资基金备案。
- (3) 新有限合伙人拟在约定的条件满足时作为优先级有限合伙人加入基金，同时瑞安优先级有限合伙人将从基金退伙。
- (4) 项目公司现有股东同意向基金转让目标股权，基金同意从项目公司现有股东受让目标股权。
- (5) 项目公司将委托运营管理方为目标资产提供运营管理服务。

2.2.2 本协议签署前及签署日的流程

- (1) 在本协议签署之前：
 - a) 本次交易已获得瑞安方适当决策机构的批准，且瑞安方已向大家方提供该等批准文件的摘要经核证真实副本或加盖各自公章的该等批准文件的真实副本；和
 - b) 本次交易已获得大家方适当决策机构的批准，且大家方已向瑞安方提供加盖各自公章的该等批准文件的真实副本。

(2) 在本协议签署的同时:

- a) 盛鼎普通合伙人、大家普通合伙人和瑞安优先级有限合伙人应按照本协议附件 5 第 1 部分的内容和格式, 与新有限合伙人签署合伙财产份额转让、入伙和退伙协议 (“份额转让协议”), 约定新有限合伙人受让瑞安优先级有限合伙人持有的所有基金合伙份额并成为基金的优先级有限合伙人的事宜;
- b) 盛鼎普通合伙人、大家普通合伙人、大家有限合伙人和瑞安有限合伙人应按照本协议附件 5 第 2 部分的内容和格式, 与新有限合伙人签署基金的经重述有限合伙协议, 该经重述有限合伙协议应在瑞安优先级退出交易按照份额转让协议完成之日生效; 和
- c) 盛鼎普通合伙人、大家普通合伙人、大家有限合伙人、瑞安优先级有限合伙人和瑞安有限合伙人应按照本协议附件 5 第 3 部分的内容和格式, 与新有限合伙人签署经重述有限合伙协议的补充协议, 该补充协议应与经重述有限合伙协议同时生效。

为免疑义, 上述三份协议必须同时签署; 如果新有限合伙人拒绝签署任何一份协议的, 不构成本协议任何一方违约。

(3) 在本协议签署的同时:

- a) 基金 (作为受让方) 与项目公司现有股东 (作为转让方) 应按照本协议附件 3 内容和格式签署股权转让协议, 约定由基金自项目公司现有股东受让目标股权;
- b) 项目公司与运营管理方应分别按照本协议附件 6 的内容和格式签署运营管理协议, 约定由运营管理方为目标资产提供运营管理服务, 运营管理协议应自交易完成日起生效; 和
- c) 瑞安房地产应按照本协议附件 7 的内容和格式向基金出具承诺函, 承诺函应自交易完成日起生效。

2.2.3 本协议签署后的其他程序

- (1) 在本协议签署后, 瑞安房地产应按香港上市规则就本次交易遵守适用的合

规程序（包括但不限于刊发公告及取得其股东批准（如需））。在本协议签署之前，瑞安方已将瑞安房地产拟刊发的公告草稿提供给大家方和新有限合伙人（如有），且大家方已确认其中对于大家方的公司介绍和描述。

(2) 在本协议签署后：

- a) 瑞安房地产应尽快向基金提供一份具有开曼群岛执业资质的律师正式签署出具的法律意见书，确认瑞安房地产已获得适当的内部决策机构的批准出具承诺函；和
- b) 瑞安应尽快向基金提供一份具有开曼群岛执业资质的律师正式签署出具的法律意见书，确认瑞安已获得适当的内部决策机构的批准签署本协议并履行本协议项下全部义务。

第3章 基金的基本情况和出资

3.1 基金的基本情况

3.1.1 合伙人及出资情况

基金的总认缴规模为人民币叁拾伍亿肆仟万元（¥3,540,000,000），其中：

(1) 普通合伙人：

- a) 大家普通合伙人作为普通合伙人认缴出资额为人民币壹佰万元（¥1,000,000）；
- b) 盛鼎普通合伙人作为普通合伙人认缴出资额为人民币壹佰万元（¥1,000,000）；

(2) 有限合伙人：

- a) 大家有限合伙人作为优先级有限合伙人认缴出资额为人民币玖亿玖仟捌佰万元（¥998,000,000）；
- b) 瑞安优先级有限合伙人作为优先级有限合伙人认缴出资额为人民币伍亿元（¥500,000,000）；
- c) 瑞安有限合伙人作为劣后级有限合伙人认缴出资额为人民币贰拾亿肆

仟万元（¥2,040,000,000）。

3.1.2 执行事务合伙人：由盛鼎普通合伙人担任。

3.1.3 投资决策委员会：基金设投资决策委员会，投资决策委员会由五（5）名成员组成，其中盛鼎普通合伙人、大家普通合伙人分别提名一（1）名，瑞安有限合伙人提名三（3）名，执行事务合伙人应按照上述提名委派相关成员组成投资决策委员会。基金的重要事项需要得到投资决策委员会批准，具体安排见有限合伙协议。

3.1.4 顾问委员会：基金设顾问委员会，顾问委员会由五（5）名成员组成。在新有限合伙人加入基金之前，大家有限合伙人、瑞安优先级有限合伙人分别向顾问委员会委派一（1）名成员，瑞安有限合伙人向顾问委员会委派三（3）名成员；在新有限合伙人加入基金、瑞安优先级有限合伙人从基金退伙之后，大家有限合伙人、新有限合伙人分别向顾问委员会委派一（1）名成员，瑞安有限合伙人向顾问委员会委派三（3）名成员。顾问委员会负责审议基金的关联交易和利益冲突相关事项，具体安排见有限合伙协议。

3.1.5 合伙人会议：除需要投资决策委员会或顾问委员会批准的重要事项以外，基金的其他事项由合伙人会议决定，具体安排见有限合伙协议。

3.2 实缴出资安排

3.2.1 首期实缴出资

在本协议签署之前，各合伙人已按照下列金额向基金实缴首期出资：

- (1) 盛鼎普通合伙人：人民币 100 万元整（¥1,000,000）；
- (2) 大家普通合伙人：人民币 100 万元整（¥1,000,000）；
- (3) 大家有限合伙人：人民币 400 万元整（¥4,000,000）；
- (4) 瑞安优先级有限合伙人：人民币 200 万元整（¥2,000,000）；
- (5) 瑞安有限合伙人：人民币 200 万元整（¥2,000,000）。

3.2.2 第二期实缴出资

- (1) 在首笔股权对价款到期前至少三（3）个工作日，盛鼎普通合伙人（作为执

行事务合伙人) 应向大家有限合伙人发出书面缴付通知, 要求大家有限合伙人向基金实缴出资人民币玖亿玖仟肆佰万元 (¥994,000,000)。

- (2) 在按照第 3.2.2(1)条向大家有限合伙人发出书面缴付通知的同时, 盛鼎普通合伙人(作为执行事务合伙人) 应向瑞安优先级有限合伙人、瑞安有限合伙人分别发出书面缴付通知, 要求瑞安优先级有限合伙人向基金实缴出资人民币肆亿玖仟捌佰万元 (¥498,000,000)、瑞安有限合伙人向基金实缴出资人民币伍仟壹佰万元 (¥51,000,000)。瑞安优先级有限合伙人、瑞安有限合伙人收到上述书面缴付通知后, 应在基金完成支付首笔股权对价款后三 (3) 个工作日内, 将缴付通知列明的出资金额支付至缴付通知列明的账户, 作为对基金的实缴出资。
- (3) 在基金完成支付第二笔股权对价款后一 (1) 个工作日内, 盛鼎普通合伙人(作为执行事务合伙人) 应向瑞安有限合伙人发出书面缴付通知, 要求瑞安有限合伙人向基金实缴出资人民币伍亿伍仟万元 (¥550,000,000)。
- (4) 在基金完成支付第三笔股权对价款后一 (1) 个工作日内, 盛鼎普通合伙人(作为执行事务合伙人) 应向瑞安有限合伙人发出书面缴付通知, 要求瑞安有限合伙人向基金实缴出资人民币伍亿伍仟万元 (¥550,000,000)。
- (5) 在基金完成支付第四笔股权对价款后一 (1) 个工作日内, 盛鼎普通合伙人(作为执行事务合伙人) 应向瑞安有限合伙人发出书面缴付通知, 要求瑞安有限合伙人向基金实缴出资人民币伍亿伍仟万元 (¥550,000,000)。
- (6) 在基金完成支付第五笔股权对价款后一 (1) 个工作日内, 盛鼎普通合伙人(作为执行事务合伙人) 应向瑞安有限合伙人发出书面缴付通知, 要求瑞安有限合伙人向基金实缴出资人民币贰亿玖仟柒佰万元 (¥297,000,000)。
- (7) 如果根据本协议第 4.2.3 条最终的股权对价款高于暂定交易对价, 且基金账面现金余额不足以支付最终的股权对价款与暂定交易对价之间的差额的, 则在完成审计师提交完成日报表后两 (2) 个工作日内, 盛鼎普通合伙人(作为执行事务合伙人) 应向瑞安有限合伙人发出书面缴付通知, 要求瑞安有限合伙人向基金实缴出资, 以使基金足以支付最终的股权对价款与暂定交易对价之间的差额。

- (8) 本条所述的书面缴付通知中应列明基金的收款账户。除第 3.2.2(2)条另有约定外，各有限合伙人在收到根据本条发出的缴付通知后两（2）个工作日内，应将缴付通知列明的出资金额支付至缴付通知列明的账户，作为对基金的实缴出资。

3.2.3 后续实缴出资

除第 3.2.1、3.2.2 条约定的实缴出资外，对于各合伙人已认缴但尚未实缴的出资，盛鼎普通合伙人（作为执行事务合伙人）可在基金有资金缺口时，按照有限合伙协议的约定发出缴付通知，要求有关合伙人缴付该等出资。

3.3 瑞安优先级退出交易

3.3.1 在基金已经收到第 3.2.2 条第(1) - 3.2.2(6)项所述的全部实缴出资（即基金收到的实缴出资已达到人民币叁拾伍亿元整（¥3,500,000,000））以及份额转让协议约定的其他条件满足后，新有限合伙人将根据份额转让协议受让瑞安优先级有限合伙人持有的全部基金份额并作为优先级有限合伙人加入基金，认缴出资额为人民币伍亿元（¥500,000,000）；同时瑞安优先级有限合伙人从基金中退伙。

3.3.2 新有限合伙人应按照份额转让协议向基金的募集户支付受让瑞安优先级有限合伙人持有的全部基金份额的对价合共人民币伍亿元（¥500,000,000）。

3.3.3 在下列条件均满足之日后的一（1）个工作日内，基金应按照份额转让协议向瑞安优先级有限合伙人退回其全部已实缴的出资合共人民币伍亿元（¥500,000,000）：

(1) 瑞安优先级退出交易已按照份额转让协议完成；

(2) 本协议第 5.2.1 条约定的第二期付款先决条件全部被满足或豁免。

第4章 目标股权的转让与受让

4.1 目标股权的转让与受让

基金应按照本协议和股权转让协议约定的条款和条件，受让项目公司现有股东持有的目标股权并据此获得目标股权的所有权益（以下简称“目标股权转让”）。

4.2 股权对价款

- 4.2.1 为完成目标股权转让，基金应向项目公司现有股东支付股权对价款（以下简称“股权对价款”），股权对价款应以人民币计算，其金额应等于：基于项目公司于交易完成日经瑞安方和大家方共同认可的审计机构（以下简称“完成审计师”）审计的资产负债表（以下简称“完成日报表”），按照本第 4.2 条下列计算和调整后的项目公司净资产值（Net Asset Value）（以下简称“净资产值”），但受限于第 4.2.3 条的约定。完成日报表的格式见附件 11。
- 4.2.2 根据本协议签署时的情况，各方同意股权对价款的暂定金额为人民币 34.9 亿元（大写：人民币叁拾肆亿玖仟万元，以下简称“暂定交易对价”），其中佛山瑞安股权的暂定交易对价为人民币 16.17 亿元，佛山安盈股权的暂定交易对价为人民币 18.73 亿元。
- 4.2.3 各方同意，按照下列约定调整暂定交易对价，作为最终的股权对价款：
- (1) 如果佛山瑞安的净资产值与暂定交易对价相差超过人民币 400 万元，而且净资产值高于暂定交易对价的，则佛山瑞安的最终的股权对价款应为暂定交易对价加人民币 400 万元整（即人民币 16.21 亿元）；
 - (2) 如果佛山瑞安的净资产值与暂定交易对价相差超过人民币 400 万元，而且净资产值低于暂定交易对价的，则佛山瑞安的最终的股权对价款应为暂定交易对价减人民币 400 万元整（即人民币 16.13 亿元）；
 - (3) 如果佛山瑞安的净资产值与暂定交易对价相差不超过人民币 400 万元，则应以其净资产值为最终的股权对价款；
 - (4) 如果佛山安盈的净资产值与暂定交易对价相差超过人民币 600 万元，而且净资产值高于暂定交易对价的，则佛山安盈的最终的股权对价款应为暂定交易对价加人民币 600 万元整（即人民币 18.79 亿元）；
 - (5) 如果佛山安盈的净资产值与暂定交易对价相差超过人民币 600 万元，而且净资产值低于暂定交易对价的，则佛山安盈的最终的股权对价款应为暂定交易对价减人民币 600 万元整（即人民币 18.67 亿元）；
 - (6) 如果佛山安盈的净资产值与暂定交易对价相差不超过人民币 600 万元，则应以其净资产值为最终的股权对价款。

4.2.4 净资产值的计算按照附件 11 所述原则进行。完成日报表上的目标资产一项的数值应由按照第 4.2.5 条所述的目标资产总资产价值所替代。完成日报表上的递延所得税负债一项的数值应调整为零。

4.2.5 目标资产按照现状状态下的资产价值（以下简称“总资产价值”）为：

目标资产	总资产价值（人民币百万元）
Lot E	2,302
岭南新天地	1,698
目标资产总资产价值	4,000

为免疑义，上述目标资产总资产价值为固定金额，不随交易完成日的变化而变化。

4.2.6 项目公司现有股东和基金应向完成审计师提供充分的协助和配合，并提供对方和完成审计师合理要求的与项目公司和目标资产有关的所有信息，以促使完成审计师在交易完成日后的二十（20）个工作日内完成并向双方提交经审计的完成日报表。完成审计师所发生的费用由项目公司承担。

4.2.7 除非完成审计师的决定存在明显错误，经完成审计师按照本条审计的完成日报表以及由此确认的净资产值应是终局的且对各方具有约束力。

4.3 股权对价款的支付

4.3.1 暂定交易对价应分期支付，其中：第一期股权对价款为人民币 34 亿元（以下简称“第一期股权对价款”），第二期股权对价款为人民币 9,000 万元（以下简称“第二期股权对价款”）。

4.3.2 第一期股权对价款的支付

第一期股权对价款分六（6）笔支付，具体约定如下。

(1) 在本协议第 5.1.1 条约定的第一期付款先决条件全部满足或被豁免后三（3）个工作日内，基金应向项目公司现有股东指定关联方的账户（以下简称“卖方境内账户”）支付暂定交易对价中的人民币 10 亿元（大写：人民币

壹拾亿元）（以下简称“首笔股权对价款”）。首笔股权对价款支付完毕之日为“首笔股权对价款支付日”。在首笔股权对价款支付日，项目公司现有股东、基金及项目公司应向市监局正式递交股权变更登记申请（定义见下文）。各方同意，当日的具体工作流程如下：

- a) 在首笔股权对价款支付日上午10点或之前，项目公司现有股东、基金及项目公司的授权代表应在市监局办理登记的窗口分别和经办人员确认办理股权变更登记申请所需资料均已满足当日递件的要求；
 - b) 基金向其银行发出划款指令，向卖方境内账户支付首笔股权对价款；
 - c) 在卖方境内账户已经收到首笔股权对价款后，项目公司现有股东、基金及项目公司的代表应当场向市监局正式递交股权变更登记申请并获得市监局出具的受理凭据；
 - d) 如果因市监局的原因，项目公司现有股东、基金及项目公司的代表未能于卖方境内账户收到首笔股权对价款当天完成股权变更登记申请的正式递交，则上述各方的代表应于下一个工作日的早上9点再一同前往市监局递交股权变更登记申请并获得受理凭据，而且各方均不因此承担任何违约责任。
- (2) 在首笔股权对价款支付日之前，瑞安方应安排在卖方境内账户中添加基金指定的一枚预留印鉴（“基金指定印鉴”），使得卖方境内账户的任何操作均需加盖瑞安方指定的预留印鉴和基金指定印鉴方可进行。在市监局完成目标股权转让的股权变更登记并发出项目公司的新营业执照或其他证明文件之日，基金应配合瑞安方将基金指定印鉴变更为瑞安方另行指定的预留印鉴；在开户银行完成将基金指定印鉴变更为瑞安方另行指定的预留印鉴之前，如果瑞安方需要动用卖方境内账户内的资金并用以第3.2.2条约定的瑞安方的出资、第5.2.1(2)条约定的佛山瑞安现有银行贷款的归还、第6.6.2(2)条约定的盈源银行借款的归还（包括但不限于通过项目公司现有减资通道出境后归还）、第6.3.2条约定的缴纳代缴税款、以及瑞安方需要将卖方境内账户内的资金人民币1亿元（大写：人民币壹亿元）转出至瑞安关联方的指定账户的，基金应立即配合瑞安方并在收到书面通知后的一（1）个工作日内在相应文件上加盖基金指定印鉴。

- (3) 在基金收到第 3.2.2(2) 条所述的全部实缴出资后两 (2) 个工作日内, 基金应向卖方境内账户支付暂定交易对价中的人民币 5.5 亿元 (大写: 人民币伍亿伍仟万元) (以下简称“第二笔股权对价款”)。
- (4) 在基金收到第 3.2.2(3) 条所述的全部实缴出资后两 (2) 个工作日内, 基金应向卖方境内账户支付暂定交易对价中的人民币 5.5 亿元 (大写: 人民币伍亿伍仟万元) (以下简称“第三笔股权对价款”)。
- (5) 在基金收到第 3.2.2(4) 条所述的全部实缴出资后两 (2) 个工作日内, 基金应向卖方境内账户支付暂定交易对价中的人民币 5.5 亿元 (大写: 人民币伍亿伍仟万元) (以下简称“第四笔股权对价款”)。
- (6) 在基金收到第 3.2.2(5) 条所述的全部实缴出资后两 (2) 个工作日内, 基金应向卖方境内账户支付暂定交易对价中的人民币 5.5 亿元 (大写: 人民币伍亿伍仟万元) (以下简称“第五笔股权对价款”)。
- (7) 在基金收到第 3.2.2(6) 条所述的全部实缴出资后两 (2) 个工作日内, 基金应向卖方境内账户支付暂定交易对价中的人民币 2 亿元 (大写: 人民币贰亿元) (以下简称“第六笔股权对价款”)。

4.3.3 在本协议第 5.2.1 条约定的第二期付款先决条件全部满足或被豁免后的三 (3) 个工作日内, 基金应向卖方境内账户支付第二期股权对价款人民币 9,000 万元 (大写: 人民币玖仟万元)。

4.3.4 股权对价调整的支付

- (1) 如果根据本协议第 4.2.3 条最终的股权对价款高于暂定交易对价, 则在基金收到第 3.2.2(7) 条所述的全部实缴出资后两 (2) 个工作日内, 基金应向卖方境内账户支付最终的股权对价款与暂定交易对价之间的差额。
- (2) 如果根据本协议第 4.2.3 条最终的股权对价款低于暂定交易对价, 则在完成审计师提交完成日报表后三 (3) 个工作日内, 项目公司现有股东应促使其关联方从卖方境内账户中将最终的股权对价款与暂定交易对价之间的差额原路退回基金。

4.3.5 基金支付股权对价款的义务包括依据本协议约定向卖方境内账户支付相关款项,

以及按照本协议第 4.3.2(2)条以及第 6.3 条至第 6.5 条的约定配合使用及变更基金指定印鉴、配合完成税收申报和缴纳、配合购汇和对外支付。除此以外，基金对卖方境内账户的持有方是否具备收款资格、卖方境内账户的持有方是否向项目公司现有股东划转对应款项、与该等支付安排相关的任何税务、外汇管理等事项均不承担任何责任。

4.4 市监局变更登记

4.4.1 在递交股权变更登记申请之前，项目公司应按照本协议附件 4的内容和格式签署新公司章程。

4.4.2 在首笔股权对价款支付日，项目公司现有股东、项目公司和基金应当就目标股权转让向市监局正式提交变更登记申请（以下简称“**股权变更登记申请**”）。为免疑义，股权变更登记申请包括项目公司的股东变更为基金的变更登记、新公司章程备案以及将项目公司的董事变更为符合本协议第 7.1.2(1)条的人员的备案之申请，“**股权变更登记**”具有相应的含义。

4.4.3 股权变更登记申请的经办人分别由项目公司指定的人员担任。项目公司现有股东、项目公司、基金共同根据本协议第 4.3.2(1)条及 4.4.2 条提交股权变更登记申请后，市监局出具的股权变更登记申请的受理凭据应由项目公司分别保管，股权变更登记完成后市监局颁发的项目公司的新营业执照和其他证明文件（如有）由项目公司分别领取。

第5章 先决条件

5.1 第一期付款先决条件

5.1.1 基金支付首笔股权对价款应以下列先决条件（以下简称“**第一期付款先决条件**”）已全部满足（或按照本协议的约定被豁免）为前提条件：

- (1) 股权变更登记申请所需提交文件已经由项目公司提交至市监局进行预审（为免疑义，无需正式提交文件），市监局已口头明确确认该等关于股权变更登记申请的文件符合要求且同意受理。为明确起见，项目公司现有股东、项目公司、基金均应当派遣代表全程参与上述登记预审事宜；
- (2) 项目公司现有贷款银行（即上海浦东发展银行股份有限公司佛山分行、上

海浦东发展银行股份有限公司香港分行) 已对目标股权转让出具银行同意函;

- (3) 瑞安房地产已按香港上市规则就本次交易刊发公告及取得其股东批准(如需);
- (4) 瑞安房地产和瑞安已向基金提供第 2.2.3(2)条所述的法律意见书;
- (5) 在本协议签署后没有出现新的适用法律、法院判决、政府命令或类似禁令使本次交易全部或者重大部分无效, 或者终局并且不可上诉地禁止或制约任何一方完成本次交易全部或者重大部分;
- (6) 瑞安方保证在所有重大方面是真实和准确的;
- (7) 大家方保证在所有重大方面是真实和准确的; 及
- (8) 目标资产、项目公司未遭受重大不利影响, 但已经纠正的除外。

5.1.2 瑞安方或基金在上述第 5.1.1 条第(1)项至第 5.1.1(4)项先决条件完成时, 应及时通过电子邮件通知对方并提供合理的书面证明材料, 相对方应在接到通知后及时并善意通过电子邮件书面确认相关的先决条件是否已经完成, 该先决条件视为在相对方书面确认完成之日满足。如相对方未在收到该电子邮件之日起两 (2) 个工作日内确认上述先决条件是否完成, 则视为上述先决条件已于该电子邮件发送日满足, 该电子邮件发送日视为该先决条件的满足日。

5.2 第二期付款先决条件

5.2.1 基金支付第二期股权对价款应以下列先决条件(以下简称“第二期付款先决条件”)已全部满足(或按照本协议的约定被豁免)为前提条件:

- (1) 目标股权转让的股权变更登记已完成, 并且两间项目公司均已取得将基金载明为项目公司唯一股东的营业执照或其他证明文件;
- (2) 瑞安方已通过公司间借款的形式向佛山瑞安提供资金, 以将佛山瑞安现有银行贷款归还完毕(为明确起见, 各方同意瑞安方可以通过公司间借款的形式向佛山瑞安提供资金用以归还佛山瑞安现有银行贷款, 该等公司间借款的年利率为借款协议签署时的 1 年期贷款市场报价利率(LPR));

- (3) 瑞安方已完成归还盈源公司的全部银行借款，以使岭南新天地地块现有银行抵押已解除；
- (4) 瑞安优先级退出交易已按照份额转让协议完成；
- (5) 不存在对目标资产或项目公司构成重大不利影响的瑞安方保证不真实或不准确的情形；及
- (6) 目标资产、项目公司未遭受因瑞安方原因造成的重大不利影响，但已经纠正的除外。

5.2.2 瑞安方或基金在上述第 5.2.1 条第(1)项至第(4)项先决条件完成时，应通过电子邮件及时通知对方并提供合理的书面证明材料，相对方应在接到通知后及时并善意通过电子邮件书面确认相关的先决条件是否已经完成，该先决条件视为在相对方书面确认完成之日满足。如相对方未在收到该电子邮件之日起两（2）个工作日内确认上述先决条件是否完成，则视为上述先决条件已于该电子邮件发送日满足，该电子邮件发送日视为该先决条件的满足日。

5.3 先决条件的豁免

5.3.1 基金有权豁免以下先决条件：第 5.1.1 条第(4)、(6)、(8)项，以及第 5.2.1 条第(2)、(3)、(5)、(6)项。

5.3.2 瑞安方有权豁免以下先决条件：第 5.1.1 条第(7)项，以及第 5.2.1 条第(4)项。

5.3.3 如一方决定豁免任何先决条件，其应将该等豁免书面通知其他各方。

5.3.4 为免疑义，本协议第 5.1.1 条第(5)项至第(8)项所述的第一期付款先决条件应在所有其他第一期付款先决条件被完成或者被豁免时视为自动满足，本协议第 5.2.1 条第(5)项至第(6)项所述的第二期付款先决条件应在所有其他第二期付款先决条件被完成或者被豁免时视为自动满足，除非一方提供相反证据证明其中任何一项并未得到满足。

5.4 最后期限

5.4.1 各方应共同努力、相互配合，尽最大努力使所有第一期付款先决条件在本协议签署后的一（1）个月内（以下简称“第一期付款先决条件最后期限”）或之前完成。若任何第一期付款先决条件未在第一期付款先决条件最后期限或之前完

成，同时亦未按照第 5.3 条约定被豁免的，则瑞安方和大家方中的任何一方均可通过向其他各方发送书面通知的方式将第一期付款先决条件最后期限再推迟一（1）个月。如瑞安方和大家方中的各方在第一期付款先决条件最后期限届满时都没有行使其推迟第一期付款先决条件最后期限的权利，或者任何第一期付款先决条件在被推迟后的第一期付款先决条件最后期限届满时还没有被完成或者豁免，则瑞安方和大家方中的任何一方均有权向其他各方发出书面通知立即终止本协议。

5.4.2 各方应共同努力、相互配合，尽最大努力使所有第二期付款先决条件在首笔股权对价款支付完毕后的两（2）个月内（以下简称“第二期付款先决条件最后期限”）或之前完成。若任何第二期付款先决条件未在第二期付款先决条件最后期限或之前完成，同时亦未按照第 5.3 条约定被豁免的，则瑞安方和大家方中的任何一方均可通过向其他各方发送书面通知的方式将第二期付款先决条件最后期限再推迟一（1）个月。如瑞安方和大家方中的各方在第二期付款先决条件最后期限届满时都没有行使其推迟第二期付款先决条件最后期限的权利，或者任何第二期付款先决条件在被推迟后的第二期付款先决条件最后期限届满时还没有被完成或者豁免，则瑞安方和大家方中的任何一方均有权向其他各方发出书面通知立即终止本协议。

5.4.3 本协议根据本第 5.4 条终止的，第 14.2.2 条的约定将适用。

第6章 交易完成及完成后事项

6.1 交易完成日安排

6.1.1 在交易完成日，项目公司现有股东应向基金出具一份经有效签署的书面说明，表明卖方境内账户已收到基金支付的第一期股权对价款和第二期股权对价款。

6.2 过渡期承诺

6.2.1 自本协议生效之日起直至交易完成日为止，瑞安方应尽合理商业努力，促使项目公司以通常及与本协议生效之前相同的方式，维持项目公司和目标资产的日常运营。

6.2.2 自本协议生效之日起直至交易完成日，瑞安方应确保项目公司允许基金在项目公司的正常营业时间内：

(1) 视察项目公司和目标资产；及

(2) 查看项目公司拥有的有关目标资产的资料。

但前提是基金应在进行上述活动前至少三（3）个工作日通知瑞安、项目公司现有股东及项目公司，并且上述活动不会影响项目公司的正常管理和运营，但情况紧急且有合理证据证明可能对基金的合法权益造成重大不利影响的除外。

6.3 税收申报

6.3.1 在瑞安优先级退出交易完成后两（2）个工作日内，基金及项目公司现有股东应共同配合向相关税务机关申请核定项目公司现有股东因目标股权转让而按照中国适用法律需缴纳的税款（“代缴税款”）。为免疑义，上述税收核定及流程如根据适用法律或实践操作需由基金操作及/或代扣代缴的，有关程序及沟通应由项目公司现有股东控制及主导，税收的核定需获得项目公司现有股东的事先同意，基金应予以必要和合理的配合（包括但不限于签署供申请核定税收所需要提供的交易文件）。项目公司现有股东进一步承诺，其向相关税务机关申请核定税收所提交的资料均应为真实、准确、完整的。

6.3.2 根据相关税务机关的要求，各方应采取以下两种方式之一缴纳代缴税款：

- (1) 传统模式：在相关税务机关完成前述税收核定以及出具缴税通知书后两（2）个工作日内，项目公司现有股东应促使其关联方从卖方境内账户中支付等额的款项至税务及购汇监管账户。相关款项到达税务及购汇监管账户后，项目公司现有股东及基金应在缴税通知书指定的缴税期限内，且不晚于该等款项支付至税务及购汇监管账户的两（2）个工作日内，共同发出指令从税务及购汇监管账户向相关税务机关划转等额款项以支付缴税通知书中所载的代缴税款。
- (2) 电子税务局模式：如果税务机关采取电子税务局模式处理前述税收核定申请，基金应在电子税务局中绑定其基本户作为扣款账户。在项目公司现有股东和相关税务机关沟通确认代缴税款后，项目公司现有股东应促使其关联方从卖方境内账户中支付相当于代缴税款的金额至基金的基本户；在基金的基本户收到上述款项的当天，基金和项目公司现有股东应在电子税务局系统中完成税收核定申请和缴税。

6.3.3 缴纳代缴税款后，相应的完税凭证的原件由代扣代缴义务人保存，但代扣代缴义务人应在取得完税凭证后一（1）个工作日内将完税凭证的复印件提供予项目公司现有股东。

6.4 完税后价款出境

6.4.1 项目公司现有股东应协调有关银行与外汇部门沟通对外支付事宜，并负责为基金指定用作股权对价款的购汇及对外支付的一家或多家银行。在项目公司现有股东按照第 6.3 条约定取得完税凭证之日后的两（2）个工作日内，双方应配合向外汇部门和/或有关银行提供所需的文件、信息和资料，并在合理时间内提交外汇部门和/或有关银行根据届时实际情况可能要求基金配合提供的补充文件、信息和资料（如有），然后向有关银行申请办理股权对价款的购付汇手续。

6.4.2 在接到外汇部门和/或有关银行的约谈通知后，基金应立即通知项目公司现有股东并在水汇部门和/或有关银行要求的时间接受其约谈。

6.4.3 当购汇及对外汇款成为可能时，基金应在得到外汇部门或有关银行的通知后的一（1）个工作日内将有关信息以及可以对外支付的金额书面通知项目公司现有股东。项目公司现有股东在收到基金的通知后，应在有关银行通知的可购汇汇出的期间内，确定一个具体的购汇汇出日，并至少提前三（3）个工作日通知基金具体的购汇汇出日，并确保其已收取股权转让价款的关联方将相应金额的资金于其确定的购汇汇出日的前三（3）个工作日从卖方境内账户支付到相关的税务及购汇监管账户。在该等资金支付至相关的税务及购汇监管账户后的三（3）个工作日内，基金应完成购汇并以美元或项目公司现有股东要求的其他币种支付至项目公司现有股东指定的境外账户的手续，项目公司现有股东就此应提供必要或合理的配合（包括但不限于在购汇申请单、付汇申请单等相关文件上加盖项目公司现有股东的预留印鉴）。

6.4.4 如根据外汇部门或有关银行的要求股权对价款（减去项目公司现有股东应支付的所得税（如有））需要分笔购汇汇出，或者项目公司现有股东自行决定将股权对价款分笔汇出，每一笔的具体金额由项目公司现有股东决定（但该等金额应在外汇部门或有关银行批准的购付汇额度内），上述第 6.4.3 条约定应同样适用于每一笔的购汇汇出。

6.4.5 为免疑义，如外汇部门或有关银行拒绝基金提出的购付汇申请，则基金应在一

(1) 个工作日内将税务及购汇监管账户中未汇出的股权对价款余额转回卖方境内账户，并在项目公司现有股东重新确定新的购汇银行和时间后，按照第 6.4.1 至 6.4.4 条的约定重新将未汇出的股权对价款余额购汇支付至项目公司现有股东境外指定账户，直至最终将股权对价款余额全部支付至项目公司现有股东境外指定账户。

6.4.6 为免疑义，上述购汇和汇出流程及相关的沟通应由项目公司现有股东控制及主导，基金应予以必要或合理的配合。若因上述购汇或汇出流程等原因导致股权对价款出境时间变化或延迟，以及由此导致的所有风险和损失，由瑞安方自行承担。

6.5 税务及购汇监管账户

6.5.1 为本次交易之目的，基金应不迟于目标股权转让的股权变更登记完成之日，在项目公司现有股东指定的银行开立完成税务及购汇监管账户。为免疑义，若非因基金的原因导致税务及购汇监管账户未能按时开立，基金不承担违约责任。税务及购汇监管账户应由瑞安方和基金共同监管，除本协议第 6.3 条、第 6.4 条约定的双方应共同配合进行的支付外，未经该双方同意，任意一方不得对外支付款项或对税务及购汇监管账户进行其他操作，亦不得为税务及购汇监管账户开通网上银行转账汇款功能。瑞安方和基金均有权各自指定一枚税务及购汇监管账户的预留印鉴，税务及购汇监管账户的任何操作均需加盖两枚预留印鉴方可进行。

6.5.2 为了尽快将全部股权对价款（减去代缴税款）支付到项目公司现有股东指定的境外账户，项目公司现有股东可指定基金在一家或多家银行开立税务及购汇监管账户，用作股权对价款的购汇及对外支付，基金应充分配合。第 6.3、6.4、6.5.1 条的约定应同样适用于每个税务及购汇监管账户。

6.6 其他事项

6.6.1 佛山瑞安再融资

(1) 各方同意，交易完成日之后，在瑞安方提出要求时，瑞安方和大家方应尽快启动佛山瑞安持有的岭南新天地项目的外部融资（以下简称“佛山瑞安

再融资”）。佛山瑞安再融资工作应由佛山瑞安及运营管理方牵头，大家方应予以合理配合。佛山瑞安再融资的额度应不低于人民币 0.96 亿元。

- (2) 各方同意，佛山瑞安再融资获得的融资款应优先用于归还佛山瑞安欠付瑞安方按照第 5.2.1(2)条提供的公司间借款。如有剩余部分，由佛山瑞安在合法合规的前提下使用。

6.6.2 盈源公司银行借款的归还

- (1) 于本协议签署之日，盈源公司现存境外银行借款余额为人民币 6 亿元（以下简称“盈源银行借款”）。
- (2) 瑞安方同意，在基金完成首笔股权对价款付款后的四十（40）个工作日内，瑞安方应完成盈源银行借款本息的清偿，并解除岭南新天地地块现有银行抵押。

6.6.3 项目公司减资

- (1) 在交易完成日之后，经该项目公司董事会全体董事一致同意，任何一间项目公司可以减少其注册资本。
- (2) 减少注册资本的程序完成后，项目公司应以其溢余现金通过支付应付减资款或各方届时约定的其他形式向基金分配溢余现金；基金按此收到的款项，应按照第 8.2 条的规定作为期间收益分配给各合伙人。

6.6.4 在交易完成日后一（1）年内，瑞安方将促使佛山安盈完成下列事项，大家方应提供所有必要和合理的配合：

- (1) 将其持有的佛山瑞艺文化传播有限公司（“佛山瑞艺”）股权转让、剥离或完成对该公司的清算（具体方式由瑞安方合理决定）；
- (2) 从其经营范围内删除“房地产开发”。

6.6.5 佛山瑞艺相关事项

- (1) 各方同意，在第 6.6.4(1)条所述的对佛山瑞艺的股权转让、剥离或清算完成之前，佛山瑞艺相关的全部权利和义务均由瑞安方享受和承担，与基金无关。

- (2) 佛山瑞艺的管理由瑞安方全权负责，其印章证照全部由瑞安方保管和使用，其法定代表人、董事、监事、管理人员等全部由瑞安方委派或指定，大家方应提供必要配合。
- (3) 第 6.6.4(1)条所述的对佛山瑞艺的股权转让、剥离或清算所产生的收益由瑞安方享受，所产生的赔偿或者其他责任由瑞安方承担。若在第 6.6.4(1)条所述的对佛山瑞艺的股权转让、剥离或清算完成后佛山安盈因佛山瑞艺的原因被追溯承担相关责任的，该等责任由瑞安方承担。

第7章 项目公司的公司治理和经营

7.1 交易完成后项目公司的治理架构

7.1.1 股东

- (1) 项目公司不设股东会，最高权力机构为股东。
- (2) 股东（即基金）应在中国法律允许的最大范围内将其对项目公司的权力授予董事会。
- (3) 股东（即基金）应根据第 7.1.2(1)条及第 7.1.4 条行使其有关选举或罢免任何董事或监事的投票权。
- (4) 在中国适用法律允许的最大范围内，若任何与项目公司有关的事项须由项目公司股东（即基金）根据中国适用法律决定，则：
 - a) 该事项应于股东就该事项作出决定前，转呈董事会根据第 7.1.2 条进行决定；
 - b) 于董事会根据第 7.1.2 条就该事项作出决定后，股东应及时根据董事会决议作出决定。

7.1.2 董事会

- (1) 交易完成后，项目公司设董事会，由五（5）名董事组成。瑞安有限合伙有权通过基金向每间项目公司各委派三（3）名董事，大家普通合伙人有权通过基金向每间项目公司委派两（2）名董事。每一董事的任职期间应为三（3）年，经委派其的一方再次委派可连任。任何一方可在任何时间因任

何原因或无特别原因而更换由其委派的董事。

- (2) 项目公司的董事长均由瑞安有限合伙人委派的一（1）名董事担任，董事长应召集并主持所有董事会会议，如果董事长因任何原因不能履行其职责或不履行职责的，由半数以上董事共同推举一名董事召集和主持。
- (3) 项目公司董事会应至少每半年召开一次。经任何董事提议，董事长应召开董事会临时会议。
- (4) 法定人数
 - a) 董事会会议应当至少有四（4）名董事出席时方能构成法定人数。
 - b) 若任何按规定程序召开的董事会会议未达到法定人数，该等会议应延至原定会议召开之日后的第五（5）个工作日（或全体董事同意的更短时间）在同一地点和时间由出席董事重新召开，重新召开仍应当按照本协议第 7.1.2(7)条约定的形式再次发送会议通知。
 - c) 在会议通知按照规定程序送达的前提下，若董事会会议经历连续两次重新召开后，第三次重新召开的董事会会议出席董事人数仍然未达到四（4）名，则第三次重新召开的董事会会议由任何二（2）名或以上董事出席即可构成法定人数（以下简称“少数决议情形”）。
- (5) 受限于第 7.1.2(6)c)条的约定，与项目公司或其持有的目标资产相关的以下重大事项应由该项目公司的全体董事一致决议通过：
 - a) 审议批准项目公司购买资产，其单笔或任意连续十二（12）个月内累计金额超过项目公司最近一期净资产的 30%；
 - b) 审议批准项目公司进行任何形式的对外股权/合伙权益投资，形式包括但不限于设立、收购、兼并、合资、合作、重组或其他形式；
 - c) 审议批准项目公司直接或间接出售或以其他方式处置目标资产的权益（但在本协议第 8.4 条允许的目标资产处置或出售的情形下，仅需要处置方委派的董事一致决议通过即可；如果届时交易的买方要求项目公司所有董事决议通过，并非处置方的一方应确保其委派的董事配合出具相关决议）；

- d) 审议批准项目公司出售或处置项目公司的业务、商誉或除目标资产以外的其他资产，其单笔或任意连续十二（12）个月内累计金额超过公司最近一期净资产的 30%；
- e) 审议批准项目公司作为一方、基金的任何合伙人或其关联方作为另外一方的关联交易（但本协议或任何正式协议已经规定或者允许的交易除外）；
- f) 审议批准项目公司向任何第三方提供任何贷款；
- g) 审议批准项目公司融资、以其资产设定抵押、质押或提供担保；
- h) 对项目公司现有的房地产开发资质进行续期或项目公司申请新的房地产开发资质；和
- i) 审议批准项目公司年度预算（包括其修改），但受限于第 7.1.2(6)b) 条的约定。

(6) 其他事项的审批

- a) 除第 7.1.2(5)条所列的重大事项以外，其他需经董事会决议的事项应当经全体董事的过半数通过，但发生少数决议情形时除外。
- b) 如果项目公司年度预算（包括其修改，下同）草案中的净运营收入（NOI）不低于本协议附件 12 所列的该年度净运营收入（NOI）目标的 90%，而且瑞安有限合伙人委派的项目公司董事均同意通过该年度预算草案，则大家普通合伙人应督促并使其委派的项目公司董事同意通过该年度预算草案；如果大家普通合伙人委派的项目公司董事以任何形式不投票通过该年度预算草案（包括但不限于投票否决、拒绝投票或没有在董事会会议后按照本协议约定签署会议记录），则董事会应在该次会议结束后（或，如果有关董事没有在本协议约定期限内签署会议记录，在期限届满后）第五（5）个工作日再次举行会议审议该年度预算草案，在该会议上瑞安有限合伙人委派的项目公司董事均同意通过该年度预算草案的，该草案将成为有效的年度预算而且项目公司应当执行。当且仅当某一年度项目公司的年度预算草案中的净运营收入（NOI）低于本协议附件 12 所列的该年度净运营收入（NOI）

标的 90%时，大家普通合伙人委派的项目公司董事可以自行决定是否同意通过该年度预算草案。如果按照上述约定大家普通合伙人委派的项目公司董事可以自行决定是否同意通过年度预算草案，但在连续两次有效召开的董事会会议中年度预算草案均未能获得通过，瑞安和大家投控的决策层应在最后一次董事会会议结束后十（10）天内会面并友善洽商以解决有关争议。在瑞安和大家投控的决策层解决有关争议之前，暂按以下安排执行：(A) 该年度项目公司的成本和支出预算，按上一年度的预算（但根据中国国家统计局在其官方网站上公布的该年度1月全国居民消费价格指数（CPI）对比上年同月的变化而进行调整）执行；(B) 项目公司选聘中介机构协助项目公司（以及瑞安和大家投控的决策层）决定该年度项目公司的运营收入预算。

- c) 如出现少数决议情形，则任何需董事会决议的事项（为免疑义，包括第 7.1.2(5)条所列的重大事项（但项目公司直接或间接出售或以其他方式处置目标资产的权益或在目标资产上设定抵押权除外）和项目公司年度预算）经出席会议的董事过半数通过即可作出决议。也即，项目公司直接或间接出售或以其他方式处置目标资产的权益或在目标资产上设定抵押权的事项不适用少数决议情形，而应按照第 7.1.2(5)条的约定经董事会决议通过后方可执行。

(7) 会议通知

- a) 董事会会议通知应当在会议召开的十五（15）个工作日内以书面形式发给全体董事，且通知中应列明会议的议事议程（合理详细地列出拟讨论事项）、日期、时间和地点。经全体董事一致同意，会议通知可免发且前述事先通知时限亦可豁免。但因未满足本协议第 7.1.2(4)a)条约定的法定人数导致董事会会议重新召开的，会议通知仅需在会议召开的五（5）个工作日（或全体董事同意的更短时间）前按照前述形式发送。
- b) 在会议召开前的至少三（3）个工作日或以前，董事还应收到会议拟讨论事项的相关文件（如有）的副本。
- c) 除非所有董事另行约定，只有当本条上述第 a)和 b)项所述的通知、议

程和/或文件中已告知相关事项的总体性质时，董事会才可以就该事项通过决议。

(8) 出席会议

瑞安有限合伙人和大家普通合伙人均有义务责成其委派的董事出席董事会会议。董事可本人亲身出席董事会会议，或通过电话会议、视频会议或任何类似的音频或视听通讯方式出席董事会会议。任何董事（代理董事除外）均可指定任何其他董事或（经向其他董事提前发送书面通知）任何其他人担任代理董事，并可免除其所指定的代理董事的职务。代理董事可代表指派其的董事出席董事会会议并投票或签署书面决议。作为代理董事的人士可代表一名或多名董事。

(9) 投票

出席董事会会议的董事或代理董事，可对本协议和项目公司章程规定的由董事会决议的任何事项投票表决。每位董事拥有一（1）票表决权。

(10) 书面决议

经有权参加董事会会议并有权投票的全体董事签字的书面决议，应与有效召开的董事会会议上正式通过的决议具有同等效力。该等书面决议可由若干形式相近的文件组成，且每份文件应有上述一名或多名董事签字。董事可以通过传真或电子邮件的方式签署决议，前提是该等经签署文本的原件应尽快（且无论如何应在签署之后的五（5）个工作日内）送交项目公司的注册地址或项目公司不时指定的其他办公地址。董事会书面决议由项目公司保管。

(11) 董事报酬

董事无权以项目公司董事的身份从项目公司领取报酬，但每一董事在履行涉及项目公司的职责过程中妥善、合理发生的直接实付开支将由项目公司予以报销。

(12) 会议记录

董事会的每次会议均应作会议记录，并由全体出席董事切实尽快但不迟于

该会议日期起十五（15）个工作日内签字。为保证会议的顺利进行，董事长应任命一位指定人士负责董事会会议。该指定人士的职责包括：对会议进行详细记录、获得适当的签名使该等记录得到通过、翻译或安排他人翻译文件并向董事发送与会议有关的文件（如适用）。经全体出席董事妥为签署的会议记录由项目公司保管。

(13) 董事的个人责任

董事（包括董事长）对其代表项目公司在本协议、项目公司章程或董事会决议的授权范围内所采取的行动不承担个人责任，除非其行为属于下列情形之一：

- a) 在本协议、股东协议、新公司章程或董事会决议赋予的批准或授权范围之外；
- b) 违反公司法；
- c) 违反当时有效的中国其它法律和法规。

违反本协议、股东协议、新公司章程或董事会决议行事的任何董事（包括董事长），应就项目公司因此而遭受的一切损失或承担的一切责任和费用，赔偿项目公司并使其免受损害。项目公司应在法律法规允许的范围内，就任何董事诚信地履行其职责时遭受的损害或损失，赔偿该董事。项目公司应为董事购买必要的董事责任保险。

(14) 进一步配合

- a) 如果董事会已针对一事项作出决定，但是，根据适用法律，该等事项必须由股东予以批准，则基金应作为股东予以批准。
- b) 瑞安方和大家方必须确保，在适用法律允许的范围内，其委派、提名或派遣的任何项目公司董事、高级职员或管理人员不会做出会导致违反本协议的任何行为或决定。

7.1.3 法定代表人

交易完成后，项目公司的法定代表人应由瑞安有限合伙人委派的一（1）名董事担任。

7.1.4 监事

交易完成日后，项目公司应当有一（1）名监事，监事由瑞安有限合伙人通过基金委派。监事的任期为三（3）年，经委派方再次委派可以连任。监事应具有公司法和中国其他相关法律法规规定的权力。

7.1.5 经理和财务总监

- (1) 交易完成日后，项目公司各设总经理一名，均由瑞安有限合伙人通过基金提名，由董事会根据该等提名任命。为免疑义，两家项目公司的总经理应为同一人士。总经理向董事会负责并报告工作，总经理列席董事会会议，其职权如下：
 - a) 主持项目公司（含目标资产）的生产经营管理工作、组织实施股东会 and 董事会的决定；
 - b) 组织实施项目公司的年度预算；
 - c) 起草并向董事会提交项目公司的基本管理制度、项目公司的内部管理机构（不应违反本协议的约定）；
 - d) 聘任或者解聘除应由股东会、董事会聘任或者解聘以外的其他管理人员；
 - e) 在股东会及董事会授权的范围内，作为项目公司代表，向运营管理方、物业管理方发出指示；及
 - f) 股东会、董事会职权范围外的项目公司运营管理事项。
- (2) 交易完成日后，项目公司各设财务总监一名，均由瑞安有限合伙人通过基金提名，由董事会根据该等提名任命。为免疑义，两家项目公司的财务总监应为同一人士。财务总监向董事会负责并报告工作，全权负责项目公司（含目标资产）的所有财务、税务管理工作，其职权如下：
 - a) 审核项目公司月度开支预算，审核项目公司月度开支预算范围内的资金支出事项，监督项目公司月度预算的执行情况；
 - b) 草拟并向董事会提交项目公司的账户管理原则及各项财务管理规章制度；

度，执行并监督项目公司的所有内部决算控制制度、财务会计及报告制度；

- c) 与副总经理共同审批项目公司在对应期限的年度预算之外的任何资金支出，但财务总监应在收到前述付款申请后的三（3）天内予以反馈（为免疑义，如财务总监未在上述约定的时限内给予反馈的，视为财务总监同意该项资金支出）。

- (3) 交易完成后，项目公司各设副总经理一名，均由基金提名，由董事会根据该等提名任命。为免疑义，两家项目公司的副总经理应为同一人士。副总经理的薪资费用及因派遣安排产生的任何责任由大家普通合伙人或其关联方承担。副总经理负责监督项目公司的所有财务、税务管理工作，其职权如下：

- a) 监督项目公司月度预算及年度预算的执行情况；
- b) 与财务总监共同审批项目公司在对应期限的年度预算之外的任何资金支出，但副总经理应在收到前述付款申请后的三（3）天内予以反馈（为免疑义，如副总经理未在上述约定的时限内给予反馈的，视为副总经理同意该项资金支出）。

7.1.6 为免疑义，上述第 7.1.1 条至第 7.1.5 条的约定均适用于每一间项目公司。

7.2 项目公司日常经营管理

7.2.1 交易完成后，项目公司应：

- (1) 于每个月结束后五（5）个工作日内向基金披露财务管理报表；
- (2) 于每个月结束后十五（15）个工作日内向基金披露运营管理报告（内容仅需包括目标资产出租率、项目公司总收入、净运营收入（NOI）以及扣除资产管理费、资本化支出、利息支出、企业所得税及受监管现金（如有）后的可用于分配现金）。

7.2.2 章证照管理

- (1) 交易完成后，目标资产不动产权证（房地产权证）、各项目公司的公章、营业执照正本及副本（以下合称“项目章证照”）由瑞安指派人员保管。

经各项目公司审批流程审批完毕后，由瑞安指派人员按规定进行项目章证照的使用。各项目公司银行账户应由各项目公司财务部进行管理。

- (2) 如果瑞安没有履行本协议第 9 章项下约定的补足义务，且未在五（5）个工作日内予以纠正的，各项目公司的项目章证照及银行账户应在上述五（5）个工作日的期限届满后两（2）个工作日内交由基金进行单方管理，经各项目公司审批流程（在该情况下，各项目公司应在审批流程中增加基金的审核环节，基金有权在审批流程中否决对项目公司的项目章证照的使用及银行账户的资金对外支付）审批完毕后，由基金指派人员按规定使用，直至瑞安（或瑞安房地产）完全履行了上述补足义务。

7.3 目标资产的运营管理

7.3.1 交易完成日后，项目公司委托运营管理方运营和管理目标资产，直至出现第 7.3.4 条所述的情形。

7.3.2 资产管理费

- (1) 项目公司应向运营管理方支付的年度资产管理费（不含奖励金）为：

年度资产管理费（佛山安盈）= Lot E 年度运营净收入 NOI * 7.0%

年度资产管理费（佛山瑞安）= 岭南新天地年度运营净收入 NOI * 7.0%

- (2) 上述资产管理费为酬金制，仅包含运营管理方应付的相关税费，不包含为提供项目运营管理服务所需的人员成本及其他费用。
- (3) 年度资产管理费应按年预付，并在经审计的年度运营净收入（NOI）确定后就差额部分予以多退少补。

7.3.3 运营管理的奖惩机制

- (1) 运营管理方应向项目公司提交年度预算草案，并在项目公司董事会审批完成后形成项目年度预算。如果：
- a) 项目公司实际达成的年度运营净收入（NOI）不低于年度预算所列金额；
- b) 项目公司有第 8.2.2 条定义的溢余现金；而且

- c) 优先级有限合伙人、普通合伙人当年度收到的期间收益达到第 8.2.5 条约定的门槛收益率，

项目公司应将超额达成的年度运营净收入（NOI）的 20%（即实际达成的年度运营净收入（NOI）高于年度预算所列金额的部分的 20%），通过资产管理费奖励金的形式支付予运营管理方。为免疑义，资产管理费奖励金应与下一年度资产管理费同时支付。

(2) 业绩不达标的惩罚

- a) 如果项目公司实际达成的年度运营净收入（NOI）连续两年均低于年度预算所列金额的 90%的（即连续两年业绩不达标），基金可单方面要求运营管理方更换项目公司的管理团队（包括运营管理总负责人及租赁负责人），瑞安方应予以配合；该两年以及其后年度为“业绩不达标期”，业绩不达标期于实际年度运营净收入（NOI）达到年度预算金额的年度为止。业绩不达标期内，项目公司的资产管理费按照第 7.3.2 条约定金额的 70%支付，直至业绩不达标期结束当年恢复至按照第 7.3.2 条约定支付。如项目公司已超额支付资产管理费的，应在下一个资产管理费支付日进行抵扣，直至超额支付的资产管理费全部抵扣完毕。
- b) 如果目标资产的全部或部分遭受不可抗力事件而导致目标资产被政府征用、暂时停业或严重影响其正常运营，因前述事件导致项目公司根据法律、法规及政策要求、或市场普遍做法而采取的租金减免或其他租户扶持手段导致实际净运营收入下降，在该年度考核实际年度运营净收入（NOI）时，考核目标应变为：（年度预算所列的年度运营净收入（NOI）金额）-（实际租金减免或其他租户扶持手段所导致的目标资产运营收入下降数额（包括租金收入、物业费收入、推广费收入及其他收入）乘以 70%）。只有该年度的实际年度运营净收入（NOI）低于上述考核目标的 90%的，才构成该年度业绩不达标的认定并适用第 7.3.3(2)a)条所述的措施。

7.3.4 运营管理方的更换

当且仅当出现以下任一情形时，基金有权单方面要求解聘运营管理方（在此情况下项目公司不需要就解聘运营管理方承担违约责任），瑞安方应予以配合：

- (1) 瑞安及其关联方不再持有项目公司或目标资产的任何直接或间接权益；或
- (2) 瑞安没有履行本协议第 9 章项下约定的补足义务，并且经过基金书面催告二十（20）个工作日后仍未完成纠正；或
- (3) 大家普通合伙人根据第 8.4 条约定成为处置方，并届时买方要求更换运营管理方，且该处置交易完成后瑞安及其关联方不再持有项目公司或目标资产的任何直接或间接权益，则在该处置交易完成时，瑞安应配合完成运营管理方的解聘。

7.4 目标资产的物业管理

7.4.1 交易完成日后，各项目公司继续委托佛山岭南天地物业管理有限公司（其系瑞安的全资子公司）（以下简称“物业管理方”）作为目标资产的物业管理方，直至出现第 7.4.3 条所述的情形；现有物业管理合同在其约定的期限内维持有效，到期后由项目公司按照本协议约定续约。

7.4.2 物业管理方收取的物业管理费为酬金制，应依据市场公允水平于项目公司的年度预算中予以规定和审批确认。

7.4.3 当且仅当出现以下任一情形时，基金有权单方面要求解聘或不续聘物业管理方（在此情况下项目公司不需要就解聘物业管理方承担违约责任），瑞安方应予以配合并促成物业管理方在物业管理合同中落实本款约定：

- (1) 瑞安及其关联方不再持有项目公司或目标资产的任何直接或间接权益；或
- (2) 瑞安没有履行本协议第 9 章项下约定的补足义务，并且经过基金书面催告二十（20）个工作日后仍未完成纠正；或
- (3) 大家普通合伙人根据第 8.4 条约定成为处置方，并届时买方要求更换物业管理方，且该处置交易完成后瑞安及其关联方不再持有项目公司或目标资产的任何直接或间接权益，则在该处置交易完成时，瑞安应配合完成物业管理方的解聘。

第8章 分配及退出

8.1 锁定期

除本协议第 8.4.3(1)条约定的锁定期提前到期外，基金各方合伙人的合作锁定期（以下简称“锁定期”）为自交易完成日起七（7）年，其中前五（5）年为投资期，后二（2）年为退出期。经所有有限合伙人一致书面同意，锁定期可以延长。

8.2 期间收益分配

8.2.1 自交易完成日起，各项目公司应于每年 11 月 30 日按照第 8.2.2 条所述的原则预测截止于当年年末的溢余现金金额。

8.2.2 一间项目公司的溢余现金为该项目公司按照届时有有效的年度预算扣除未来 6 个月所需的所有开支后该项目公司的可自由支配的现金余额（以下简称“溢余现金”）。

8.2.3 若存在溢余现金的，各项目公司应在法律法规允许范围内将所有溢余现金通过支付减资款项、偿还股东贷款、支付股东贷款利息、分红或公司间借款等合规合法的形式于每年 12 月 15 日分配予基金。

8.2.4 基金在每年收到项目公司分配的溢余现金后，应在五（5）个工作日内向基金各合伙人分配所有可分配现金（以下简称“期间收益分配”），分配应按照如下表所列示的优先顺序、获分配合伙份额级别及分配方法进行；但基金处置项目公司股权或目标资产并收到所产生的处置收益应按照第 8.5.1 条进行分配。为免疑义，下表列示的分配优先顺序为：按顺序向 I 级以及 II 级进行分配。

优先级	获分配合伙份额	分配方法
I	优先级有限合伙人及普通合伙人	100%向基金优先级有限合伙人及普通合伙人进行分配（按照各自的已投资净金额相对比例），直至其获得基于当年年末累计已投资净金额（即优先级有限合伙人、普通合伙人累计已向基金实缴出资的金额，减去其已从基金实际收回的实缴出资金额总和），并按照上述投资净金额中每笔款项的实际支付或收回的时点计算达到门槛收益率（定义见下文）的当期收益为止。
II	劣后级有限合伙人	100%向劣后级有限合伙人进行分配直至剩余可分配现金全部分配完毕。

每个分配期间的基金的“可分配现金”，是指基金收到的现金收入扣除基金为取得该等现金收入而发生的税费、用以支付基金应付的或可合理预期未来将发生的费用（包括合伙费用、基金管理费、普通合伙人报酬等）、债务和其他义务的金额后可供分配的现金，但该等现金收入不包括合伙人的出资及基金因合伙人的出资违约而根据有限合伙协议有关条款取得的滞纳金、赔偿金、违约金收入和因出资违约合伙人退伙后无需向其返还的实缴出资额。

除非投资决策委员会另行决定，期间收益分配每年进行一次。

8.2.5 各方同意，“门槛收益率”为：

- (1) 从交易完成日开始计算的首七（7）年内，门槛收益率为年化收益率 5.75%；
- (2) 从交易完成日开始计算的第八（8）年开始，门槛收益率为年化收益率 8.30%；
- (3) 其后，门槛收益率每三年提高 1.50%（即，从第十一（11）年至第十三（13）年，门槛收益率为年化收益率 9.80%；从第十四（14）年至第十六（16）年，门槛收益率为年化收益率 11.30%；如此类推），直至各方优先级有限合伙人完成退出（即除普通合伙人以外，各方投控及其关联方不再持有项目公司或目标资产的任何直接或间接权益）以及新有限合伙人完成退出（即新有限合伙人及其关联方不再持有项目公司或目标资产的任何直接或间接权益）。

8.2.6 为免疑义，门槛收益率的计算不包含普通合伙人报酬和基金管理费，即应以优先级有限合伙人和普通合伙人从基金收到的期间收益分配金额（不考虑优先级有限合伙人和普通合伙人为收到该等基金分配金额而应自行承担的任何税费）计算门槛收益率。为计算是否达到门槛收益率之目的，各合伙人在交易完成日前投入的资金，在本次交易完成的前提下，应自实缴到账日（指该合伙人的相应实缴出资额支付至基金的募集结算资金专用账户之日）开始计算收益率（但对于新有限合伙人而言，应自新有限合伙人向基金的募集结算资金专用账户支付受让瑞安优先级有限合伙人持有的全部基金份额的全部对价之日起开始计算收益率）。

8.2.7 尽管有上述约定，各方在此同意，在基金每年向合伙人进行期间收益分配时，

若上一年度优先级有限合伙人及普通合伙人获得的期间收益分配未达到门槛收益率且瑞安未按照本协议第 9 章约定履行差额补足义务的，则在当年度基金进行期间收益分配前，可分配现金应当优先用于向优先级有限合伙人及普通合伙人补足上一年度的收益差额直至优先级有限合伙人及普通合伙人获得的上一年度的期间收益分配达到上一年度的门槛收益率，然后剩余的可分配现金再按照本协议第 8.2.4 条约定进行当年度的期间收益分配。但是，对于本协议第 9.2 条约定的应从差额补足款中扣除的不可抗力 NOI 影响的实际数额，在下一年度进行期间收益分配时不需要补足。

8.2.8 项目公司向基金分配溢余现金过程中涉及的相关增值税（如有）应由项目公司另行承担，除此之外基金收取溢余现金分配而产生的任何税费（如有）由基金或其各合伙人按照法律规定自行承担。为免疑义，基金的各合伙人应自行承担其从基金获取期间收益分配所涉的任何税费。

8.3 基金管理人的安排

8.3.1 普通合伙人每年收取的报酬和基金管理人每年收取的基金管理费合计为人民币 375 万元，具体划分在有限合伙协议中约定。未经基金各合伙人一致同意，上述普通合伙人报酬和基金管理费不可调整。

8.3.2 普通合伙人报酬和基金管理费由基金按年向普通合伙人和基金管理人支付，支付时间与每年基金按第 8.2.4 条向合伙人进行期间收益分配的时间相同。

8.3.3 瑞安有限合伙人不承担任何普通合伙人的报酬和基金管理费。

8.3.4 基金管理人的权限在有限合伙协议中约定，基金和基金管理人不另外签订基金管理协议。

8.4 处置项目公司股权或目标资产

8.4.1 锁定期中的退出期内瑞安方的处置权

- (1) 在锁定期中的退出期内，瑞安（通过瑞安有限合伙人）有权牵头对外处置项目公司股权或目标资产。瑞安（通过瑞安有限合伙人）须至少在其计划行使前述权利之前二（2）个月向大家普通合伙人发出书面通知，并在计划行使前述权利之前一（1）个月向大家普通合伙人提交处置方案。处置方案

应包括：（i）意向受让方的基本信息；及（ii）拟进行转让的对价和重要条款和条件。

- （2）在处置方案提交后的一（1）个月内，大家普通合伙人或其指定关联方有权行使优先购买权（优先购买权的具体流程详见本协议第 8.4.4 条），以不差于处置方案所载的条款和条件收购处置方案涉及的项目公司的全部股权；若在处置方案提交后的一（1）个月内，大家普通合伙人书面回复放弃行使优先购买权，或大家普通合伙人未明确回复其将行使优先购买权的，均视为大家方对该处置方案予以同意，瑞安（通过瑞安有限合伙人）有权按照其与第三方签署的交易文件牵头向该第三方处置项目公司股权或目标资产，大家方应予以配合。惟，若处置方案无法使基金优先级有限合伙人及普通合伙人按照第 8.5.1 条所述的分配顺序完整获得第 I 级投资收益的，则大家普通合伙人有权否决该处置方案。

8.4.2 锁定期届满后大家方和瑞安方的共同处置权

- （1）锁定期届满后，大家普通合伙人及瑞安（通过瑞安有限合伙人）均有权牵头对外处置项目公司股权或目标资产（牵头处置的一方以下简称为“处置方”）。处置方须至少在其计划行使前述权利之前二（2）个月向另一方发出书面通知，并在计划行使前述权利之前一（1）个月向另一方提交处置方案。处置方案应包括：（i）意向受让方的基本信息；及（ii）拟进行转让的对价和重要条款和条件。
- （2）在处置方案提交后的一（1）个月内，另一方或其指定关联方有权行使优先购买权（优先购买权的具体流程详见本协议第 8.4.4 条），以不差于处置方案所载的条款和条件收购处置方案涉及的项目公司的全部股权；若在处置方案提交后的一（1）个月内，另一方书面回复放弃行使优先购买权，或另一方未明确回复其将行使优先购买权的，则视为另一方对该处置方案予以同意，且处置方有权按照其与第三方签署的交易文件牵头向该第三方处置项目公司股权或目标资产，另一方及基金应予以配合。惟，当瑞安（通过瑞安有限合伙人）是处置方时，若处置方案无法使基金优先级有限合伙人及普通合伙人按照第 8.5.1 条所述的分配顺序完整获得第 I 级投资收益的，则大家普通合伙人有权否决该处置方案。处置方按上述约定有权按照其与

第三方签署的交易文件牵头向该第三方处置项目公司股权或目标资产的，另一方以及盛鼎普通合伙人提名的投资决策委员会的所有成员均应就该处置方案予以同意；如果瑞安有限合伙人提名的投资决策委员会成员违反前述约定，则瑞安有限合伙人提名的成员丧失就处置方案表决的权利。

8.4.3 锁定期提前到期时的处置安排

- (1) 如瑞安没有履行本协议第 9 章项下约定的差额补足义务且未在二十（20）个工作日内予以纠正的，大家普通合伙人有权单方面决定锁定期提前到期，并有权立即单方面牵头对外处置项目公司股权或目标资产，瑞安有限合伙人应予以配合，但瑞安（通过瑞安有限合伙人）仍然享有第 8.4.4 条列明的优先购买权。
- (2) 大家普通合伙人按照本第 8.4.3 条牵头对外处置项目公司股权或目标资产的，第 8.4.2 条所约定的程序应参照适用。

8.4.4 对外处置项目公司股权或目标资产的优先购买权

- (1) 在牵头方根据本协议第 8.4.1 条至第 8.4.3 条约定牵头对外处置项目公司股权或目标资产时，若享有优先购买权的一方（“优先购买权行使方”）有意行使优先购买权，应在收到处置方案后一（1）个月（“要约期间”）内向处置方发出行使优先购买权通知（“行使优先购买权通知”）。
- (2) 若优先购买权行使方在上述期限内发出上述通知，优先购买权行使方（或其指定的联合购买方）和基金（或项目公司）应在行使优先购买权通知发出之日起三（3）个月内按不差于处置方案所载的条款和条件签署有关股权或资产的转让合同，并在行使优先购买权通知发出之日起六（6）个月内完成交易。优先购买权行使方未在上述期限内明确回复行使优先购买权的，视为放弃优先购买权，则处置方有权在要约期间终止后的六（6）个月内，按不差于处置方案所载的条款和条件处置有关项目公司股权或目标资产。

8.4.5 在牵头方根据本协议第 8.4.1 条至第 8.4.3 条约定牵头对外处置项目公司股权或目标资产时，其提出的处置方案可以同时处置两个项目公司的全部股权（或两项目目标资产）或者只处置其中一个项目公司的全部股权（或一项目目标资产），但不得处置项目公司的部分股权或一项目目标资产的一部分（即岭南新天地和 Lot E

应分别作为一个整体处置，不可分拆处置（即散售））。

8.5 处置收益分配

8.5.1 交易完成后，基金收到处置项目公司股权或目标资产所产生的处置收益后，基金应尽快将其可分配现金按照如下表所列示的优先顺序、获分配合伙份额级别及分配金额及时分配给各合伙人（在同一顺序中各合伙人按照各自的已投资净金额相对比例分配）。为免疑义，下表列示的分配优先顺序为：按顺序进行 I 级及 II 级的分配。

优先级	获分配合伙份额	分配金额
I	优先级有限合伙人及普通合伙人	直至其收回累计实缴出资 100% 并获取内部收益率 (IRR) 7.75% 的收益 (但如果处置发生在交易完成后五 (5) 年内，则上述内部收益率 (IRR) 的值应改为届时 (即就该等处置收到相关方收购意向书或通知书之日) 五年期以上贷款市场报价利率 (LPR) + 390BP (但该值不应低于 7.50% 且不应高于 7.75%))
II	劣后级有限合伙人	直至剩余可分配现金分配完毕

8.5.2 为免疑义，在计算上述第 I 级分配时，应包括大家方与瑞安方合作期间基金合伙人实际已收回的出资本金（如有），以及合作期间基金合伙人从基金获取的任何分配（包括期间收益分配和第 9 章约定的瑞安差额补足款（如有））。

8.5.3 为免疑义，上述内部收益率 (IRR) 的计算不包含普通合伙人报酬和基金管理费，即应以各合伙人从基金收到的分配金额（不考虑各合伙人为收到该等基金分配金额而应自行承担的任何税费）计算内部收益率 (IRR)。各合伙人在交易完成日前投入的资金，在本次交易完成的前提下，应自实缴到账日（指该合伙人的相应实缴出资额支付至基金的募集结算资金专用账户之日）开始计算内部收益率 (IRR)（但对于新有限合伙人而言，应自新有限合伙人向基金的募集结算资金专用账户支付受让瑞安优先级有限合伙人持有的全部基金份额的全部对价之日起开始计算内部收益率 (IRR)）。

8.5.4 为免疑义，基金的各合伙人应自行承担其从基金获取上述分配和其他任何分配

所涉的任何税费。

8.6 基金份额的转让

8.6.1 除本协议或有限合伙协议另有约定，或经基金全体合伙人一致同意外，自本协议签署之日起，基金的任何合伙人不得直接或间接转让（包括但不限于出售、转让、抵押、质押及设置其他权利负担等方式处置）其持有的基金合伙份额。

8.6.2 瑞安回购权

(1) 各方同意，无论届时是否在锁定期内，自交易完成日起满三（3）年后，在满足以下前提条件的情况下，瑞安或其指定关联方或其指定的联合购买方（以下简称“**回购方**”）有权回购所有优先级有限合伙人持有的基金有限合伙份额及所有普通合伙人份额（以下简称“**瑞安回购权**”），大家方应确保所有优先级有限合伙人、普通合伙人予以配合。其中：

- a) 在交易完成日后三（3）年届满之后的两年内（即至交易完成日后五（5）年届满之日，含本日），瑞安行使瑞安回购权需满足如下交易条件，即：在优先级有限合伙人及普通合伙人向基金实缴出资之日起（但对于新有限合伙人而言，应自新有限合伙人向基金的募集结算资金专用账户支付受让瑞安优先级有限合伙人持有的全部基金份额的全部对价之日起）至回购方支付全部回购价款之日期间，回购方支付的回购价格在前述期间计算的内部收益率（IRR）不低于届时（即瑞安发出行使瑞安回购权的书面通知之日）五年期以上贷款市场报价利率（LPR）+390BP（但该值不应低于 7.50%且不应高于 7.75%）；
- b) 交易完成日后五（5）年届满之日（不含本日）起，瑞安行使瑞安回购权需满足如下交易条件，即：在优先级有限合伙人及普通合伙人向基金实缴出资之日起（但对于新有限合伙人而言，应自新有限合伙人向基金的募集结算资金专用账户支付受让瑞安优先级有限合伙人持有的全部基金份额的全部对价之日起）至回购方支付全部回购价款之日期间，回购方支付的回购价格在前述期间计算的内部收益率（IRR）不低于 7.75%。

(2) 为免疑义，(i) 在计算上述第 8.6.2(1)条的内部收益率（IRR）时应包括合作

期间优先级有限合伙人及普通合伙人从基金获取的任何分配（包括期间收益分配和第9章约定的瑞安差额补足款（如有））；(ii) 上述第8.6.2(1)条内部收益率（IRR）的计算不包含普通合伙人报酬和基金管理费，即应以优先级有限合伙人和普通合伙人从基金收到的分配以及从回购方收到的购买价款金额（均不考虑优先级有限合伙人和普通合伙人为收到该等基金分配金额和购买价款金额而应自行承担的任何税费）计算内部收益率（IRR）。

- (3) 为免疑义，基金的普通合伙人和优先级有限合伙人应自行承担其从回购方收取购买对价所涉的任何税费。
- (4) 回购方也可以通过收购项目公司股权或目标资产的方式行使瑞安回购权；回购方以收购项目公司股权或目标资产的方式行使瑞安回购权的，基金应参照第8.5.1条的约定（包括当中的分配优先级和分配金额）将收益分配给各合伙人。

8.6.3 向关联方转让

无论本协议有任何规定，基金的任一有限合伙人（无论是否在锁定期之内）可向其关联方（“关联受让方”）转让其所持有的全部基金合伙份额（但不可以只转让其持有的部分基金合伙份额），而无须其他合伙人任何形式的同意（而且其他合伙人不享有协议约定的和适用法律规定的优先购买权和随售权），但前提是：

- (1) 作为转让一方的合伙人向其他所有合伙人发出转让的事先书面通知；
- (2) 若关联受让方（和/或在一系列向关联受让方转让中的任一后继受让人）不再是转让一方的关联方，其有义务立即将相关合伙份额转回至该作为转让一方的合伙人或该合伙人的另一关联方；
- (3) 作为转让一方的合伙人须向其他合伙人提供该等合伙人为了确定受让方为其关联方以及尚未终止成为关联方而可能合理要求的信息及文件；
- (4) 在转让之前，关联受让方先行按照有限合伙协议的约定，签订加入确认函、与原有限合伙协议实质一致的重述的合伙协议或类似文件，确认将继续受让一方在有限合伙协议项下的全部义务；

- (5) 作为转让一方的合伙人，应与关联受让方就其在本协议、有限合伙协议和其他正式协议项下的全部义务承担连带责任；和
- (6) 当转让一方的合伙人不是瑞安有限合伙人时，关联受让方不得为瑞安竞争方。

向关联方转让的，转让一方不享有拖售权，其他合伙人不享有优先购买权和随售权。

8.6.4 无论是否在锁定期之内，未经其他合伙人一致同意，普通合伙人不得向其关联方或其他方直接或间接转让（包括但不限于出售、转让、抵押、质押及设置其他权利负担等方式处置）其所持的全部或部分基金合伙份额。

8.6.5 为免疑义，瑞安优先级有限合伙人和新有限合伙人进行瑞安优先级退出交易，不违反第 8.6.1 条约定。

8.6.6 锁定期届满后的转让

- (1) 锁定期届满后，任何有限合伙人可向其他有限合伙人或任何其他主体转让其所持有的全部基金有限合伙份额（但不可以只转让其持有的部分合伙份额）。按本条约定向除其他有限合伙人以外的主体进行转让的，转让一方享有第 8.6.8 条约定的拖售权（但新有限合伙人（包括其承继人及经许可的受让人）不享有拖售权），其他有限合伙人拥有第 8.6.7 条约定的优先购买权及第 8.6.9 条约定的随售权。为免疑义，有限合伙人在锁定期届满后向其关联方转让基金合伙份额的，应继续按照第 8.6.3 条进行，不适用本第 8.6.6 条的约定。

- (2) 在（a）优先级有限合伙人按照第 8.6 条的约定已完成其持有的基金份额的对外转让，或（b）项目公司或目标资产已按照第 8.4 条的约定完成对外处置且基金已按照第 8.5 条的约定完成处置收益的分配（两者发生孰早之日）前，瑞安有限合伙人不得向第三方单独转让其持有的有限合伙份额。

8.6.7 优先购买权

在其他有限合伙人（“未退出方有限合伙人”）根据第 8.6.6 条享有优先购买权的情况下，拟转让基金有限合伙份额的有限合伙人（“退出方有限合伙人”）应向

未退出方有限合伙人及所有普通合伙人发出基金有限合伙份额转让通知（“**转让通知**”）。转让通知中应包括拟转让的基金有限合伙份额、转让价款、支付方式和付款期限等重要商务和法律条件。未退出方有限合伙人有意行使优先购买权，以转让通知中载明的条件受让待售有限合伙份额的，应在收到转让通知后三十（30）日（“**行权期间**”）内将其购买意图书面通知退出方有限合伙人；未在行权期间内明确回复行使优先购买权的，视为放弃优先购买权，退出方有限合伙人有权在行权期间终止后的六（6）个月内，按对于退出方有限合伙人而言不差于转让通知中载明的条件转让待售有限合伙份额。若未退出方有限合伙人行使其优先购买权的，应在行使优先购买权的书面通知发出之日起三（3）个月内与退出方有限合伙人按转让通知中载明的条件签署转让合同，并在行使优先购买权的书面通知发出之日起六（6）个月内完成交易。如两个以上有限合伙人行使优先购买权的，协商确定各自的购买比例；协商不成的，按照转让通知发出时各自在基金的认缴出资比例行使优先购买权。为免疑义，基金所有普通合伙人不享有上述优先购买权。

8.6.8 拖售权

- (1) 若未退出方有限合伙人不行使（或视为放弃）优先购买权，则退出方有限合伙人（“**拖售方**”）对未退出方有限合伙人（“**被拖售方**”）拥有拖售权。若拖售方有意行使拖售权，应在转让通知中说明。若在行权期间内，该被拖售方未明确回复其将行使优先购买权，拖售方则可要求该被拖售方按转让通知所载条款和条件将其持有的全部基金有限合伙份额出售给转让通知所载的受让方（但不可以只拖售被拖售方持有的部分基金合伙份额），被拖售方应配合尽快在转让通知发出之日起三（3）个月内与转让通知所载的受让方按转让通知中载明的条件签署转让合同，并在转让通知发出之日起六（6）个月内完成拖售交易。尽管有上述约定，(i) 若退出方有限合伙人是新有限合伙人（包括其承继人及经许可的受让人），则不享有拖售权；(ii) 若退出方合伙人是瑞安有限合伙人，则除非转让通知所载条款和条件可以使被拖售方按照第 8.5.1 条所述的分配顺序完整获得第 I 级投资收益，否则瑞安有限合伙人对被拖售方持有的合伙份额不享有拖售权。
- (2) 若拖售方为瑞安有限合伙人，拖售方对未退出方有限合伙人及基金所有普

通合伙人均拥有拖售权。在此情况下，本条“被拖售方”的定义应相应调整为包括未退出方有限合伙人及基金所有普通合伙人，但是：(i) 基金所有普通合伙人并不享有优先购买权；(ii) 在行使拖售权时，瑞安有限合伙人可以要求普通合伙人将其持有的合伙份额转让给转让通知所载的受让方或其他第三方；(iii) 在行使拖售权时，瑞安有限合伙人可以只拖售未退出方有限合伙人持有的合伙份额而不拖售任何或全部普通合伙人持有的合伙份额。

8.6.9 随售权

若退出方有限合伙人未对其行使拖售权或不享有拖售权，则其他未退出方有限合伙人（“随售方”）有权要求以转让通知中载明的条件参与出售其持有的全部（而非部分）基金有限合伙份额。随售方在行权期间内，有权向退出方有限合伙人发出随售通知，要求以与转让通知中相同的条件，向受让方一并转让其持有的全部基金有限合伙份额（但不可以只随售随售方持有的部分基金有限合伙份额）。若受让方拒绝受让随售方的基金有限合伙份额，则退出方有限合伙人不得向受让方出售任何基金有限合伙份额。

- 8.7 无论本协议或其他正式协议是否有相反的约定，瑞安、瑞安优先级有限合伙人和瑞安有限合伙人行使本第 8 章所述涉及基金合伙份额转让之权利及义务以及基金进行与项目公司的股权或资产有关的交易时，瑞安房地产应遵循香港上市规则不时之规定。对香港上市规则的遵循不构成瑞安、瑞安优先级有限合伙人和瑞安有限合伙人违反本协议。

第9章 瑞安差额补足

9.1 差额补足义务

- 9.1.1 瑞安承诺，自交易完成日起直至瑞安及其关联方不再持有项目公司或目标资产的任何直接或间接权益之日，受限于第 9.1.4 条的约定，如任一年内各项目公司向基金分配的溢余现金无法令基金优先级有限合伙人及普通合伙人完整获得第 8.2.4 条的第 I 级分配的，不足部分由瑞安或其指定方向项目公司以合规合法的形式进行差额补足（瑞安应支付的款项简称为“差额补足款”）。若因法院强制执行瑞安及其关联方持有的基金合伙份额导致瑞安及其关联方被动不再持有项目公司或目标资产的任何直接或间接权益，而此时大家投控及其关联方仍持

有基金合伙份额以及基金仍持有项目公司或目标资产的任何直接或间接权益的，则瑞安应继续按本条约定承担差额补足义务，直至大家投控及其关联方和新有限合伙人及其关联方不再通过基金持有项目公司或目标资产的任何直接或间接权益。

9.1.2 各方同意，若瑞安或其指定方通过借款等债权方式向项目公司提供资金（“债权形式补足款”）以履行第 9.1.1 条所规定的差额补足义务的，则：

- (1) 在基金没有处置对应的项目公司股权或目标资产的情况下，在满足基金优先级有限合伙人及普通合伙人完整获得第 8.2.4 条所规定的第 I 级分配后，项目公司仍有溢余现金的，项目公司应向瑞安或其指定方偿还该等债权形式补足款的本金及利息（如有）；和
- (2) 在基金处置对应的项目公司股权或目标资产时，如果届时项目公司存在尚未返还的债权形式补足款，在对项目公司股权或目标资产的处置收益进行分配时，债权形式补足款的本金及利息（如有）应劣后于第 8.5.1 条所规定的第 I 级分配后再向瑞安或其指定方进行偿还。为免疑义，上述“劣后于”的含义是在对项目公司股权或目标资产的处置收益满足第 8.5.1 条所规定的第 I 级分配之前，项目公司对瑞安或其指定方无偿还义务。

9.1.3 在每个日历年项目公司按照第 8.2.3 条向基金分配溢余现金（如有）后三（3）个工作日内，瑞安应安排将该日历年应支付的差额补足款支付到项目公司。

9.1.4 无论是否在锁定期内，如瑞安通过瑞安有限合伙人向基金增加认缴出资，并由基金利用该等资金向项目公司增资（非借款），并以该等实缴出资用于目标资产土地出让金的补缴，以使目标资产土地使用权的剩余年限均延长至 30 年以上（含 30 年，自项目公司就前述延期取得新的不动产权证之日起算），则自交易完成日起第七年届满之日或项目公司获得前述新的不动产权证之日（两者以孰晚为准）起，瑞安不再承担第 9.1.1 条约定的差额补足义务。

9.2 不可抗力对差额补足义务的影响

9.2.1 如目标资产的全部或部分遭受不可抗力事件而导致目标资产被政府征用、暂时停业或严重影响其正常运营并且有相关证明材料证明的，因前述事件导致项目公司根据法律、法规及政策要求、或市场普遍做法而采取的租金减免或其他租

户扶持手段所导致的实际净运营收入下降（“不可抗力 NOI 影响”），瑞安就不可抗力 NOI 影响不承担补足义务。

9.2.2 为免疑义，各方同意，不可抗力 NOI 影响的实际数额按照实际租金减免或其他租户扶持手段所导致的目标资产运营收入下降数额（包括租金收入、物业费收入、推广费收入及其他收入）乘以 70% 计算，并从差额补足款中扣除。

第10章 各方的陈述和保证

10.1 共同陈述和保证

每一方向其他各方陈述及保证，下列各项陈述就其本身在本协议签署之日是真实、准确的，并且在本协议持续期间内亦将是真实、准确的：

10.1.1 其在其成立地的法律下妥为成立、合法存续并状况良好；

10.1.2 其具有签署本协议以及履行其于本协议下所有义务所需的所有必要法定权利、内部授权以及必要的批准、许可和登记（若适用法律如此要求的话），除非该等批准、许可及登记是适用法律针对本协议日期之后所需作出的事项或采取的措施所要求的；

10.1.3 受限于上述第 10.1.2 条，本协议签署后，本协议的所有条款对其构成合法及有约束力的法律义务；

10.1.4 受限于上述第 10.1.2 条，其对本协议的签署和履行本身，或其对本协议的签署和履行再加上任何其他的行为或情形，均不会引发其对任何其应遵守的适用法律的违反，也不会引发其对任何其为一方的任何合同或安排的违约或不履行；及

10.1.5 其对本协议的签署和履行，不会违反任何对其或其任何资产或目标股权具有约束力的任何政府命令或者任何法院判决或命令。

10.2 瑞安方陈述和保证

瑞安方特此向基金陈述和保证：

10.2.1 本协议附件 10 所记载的陈述和保证在本协议签署之日和交易完成日是真实和准确的；

10.2.2 在本协议签署之日，瑞安方已取得其内部审批机关对本次交易的批准；

10.2.3 瑞安房地产已正当遵守所有内部公司批准要求；

10.2.4 在本协议签署之时，项目公司为瑞安控制的公司。

10.3 基金陈述和保证

基金向瑞安方陈述和保证，在本协议签署之日，基金已取得其内部审批机关对本次交易的批准。

10.4 大家普通合伙人陈述和保证

大家普通合伙人向瑞安方陈述和保证：

10.4.1 在本协议签署之日，大家普通合伙人已取得其内部审批机关对本次交易的批准；

10.4.2 在本协议签署之时及存续期间，大家普通合伙人为大家投控或其关联方控制的公司。

10.5 盛鼎普通合伙人陈述和保证

盛鼎普通合伙人向瑞安方陈述和保证：

10.5.1 在本协议签署之日，盛鼎普通合伙人已取得其内部审批机关对本次交易的批准；

10.5.2 在本协议签署之时及存续期间，盛鼎普通合伙人为大家投控控制的公司。

10.6 瑞安方的特别赔偿责任

如果项目公司因在交易完成日前签署的有关目标资产的租赁合同没有办理租赁备案而在交易完成后被有关政府部门处罚，瑞安方应向项目公司赔偿该等处罚。

第11章 不招揽

11.1 瑞安方向项目公司及大家普通合伙人承诺：

11.1.1 于本协议生效期间及其仍然直接或间接持有项目公司股权的期间内，其将不会自行或与任何其他人士配合或代表任何其他人士雇用、招揽或试图雇用、招揽任何正在担任项目公司或任何相关大家方实体的董事、高级职员、经理或雇员的人士（瑞安方和瑞安有限合伙人根据本协议向项目公司直接或间接提名或委派的人员除外），或诱使或企图诱使该人士离开项目公司或相关大家方实体，不论该人士是否因离职而违约；和

11.1.2 于其不再直接或间接持有项目公司股权后的一(1)年内，其将不会自行或与任何其他人士配合或代表任何其他人士雇用、招揽或试图雇用、招揽任何在其停止直接或间接持有项目公司股权之日或在其停止直接或间接持有股权之日前一(1)年内正在担任或曾担任项目公司或任何相关大家方实体的董事、高级职员、经理或雇员的人士（瑞安方和瑞安有限合伙人根据本协议向项目公司直接或间接提名或委派的人员除外），或诱使或企图诱使该人士离开项目公司或相关大家方实体，不论该人士是否因离职而违约。

就本第 11.1 条而言，“相关大家方实体”指大家有限合伙人及大家普通合伙人中的任何一家公司。为澄清之目的，本条不适用于瑞安方和基金均退出项目公司的情形。

11.2 大家方向项目公司及瑞安方承诺：

11.2.1 于本协议生效期间及其仍然直接或间接持有项目公司股权的期间内，其将不会自行或与任何其他人士配合或代表任何其他人士雇用、招揽或试图雇用、招揽任何正在担任项目公司或任何相关瑞安方实体的董事、高级职员、经理或雇员的人士（大家普通合伙人根据本协议向项目公司直接或间接提名或委派的人员除外），或诱使或企图诱使该人士离开项目公司或相关瑞安方实体，不论该人士是否因离职而违约；和

11.2.2 于其不再直接或间接持有项目公司股权后的一(1)年内，其将不会自行或与任何其他人士配合或代表任何其他人士雇用、招揽或试图雇用、招揽任何在其停止直接或间接持有项目公司股权之日或在其停止直接或间接持有股权之日前一(1)年内正在担任或曾担任项目公司或任何相关瑞安方实体的董事、高级职员、经理或雇员的人士（大家普通合伙人根据本协议向项目公司直接或间接提名或委派的人员除外），或诱使或企图诱使该人士离开项目公司或相关瑞安方实体，不论该人士是否因离职而违约。

就本第 11.2 条而言，“相关瑞安方实体”指运营管理方和物业管理方中的任何一家公司。为澄清之目的，本条不适用于瑞安方和基金均退出项目公司的情形。

第12章 不发生控制权变更

12.1 不发生控制权变更的承诺

在本协议期限内：

12.1.1 未经大家普通合伙人事先书面同意，瑞安有限合伙人不得发生控制权变更；

12.1.2 未经瑞安或瑞安有限合伙人事先书面同意，大家普通合伙人、盛鼎普通合伙人和大家有限合伙人均不得发生控制权变更；

12.1.3 未经瑞安或瑞安有限合伙人事先书面同意，基金不得发生控制权变更。

12.2 控制权变更的定义

为本协议之目的，“控制权变更”：

12.2.1 就瑞安有限合伙人而言，指瑞安不再控制瑞安有限合伙人；

12.2.2 就大家普通合伙人、盛鼎普通合伙人和大家有限合伙人而言，指其不再受大家保险集团有限责任公司控制；

12.2.3 就基金而言，指基金不再满足以下全部条件：（1）其普通合伙人是大家投控的关联方；和（2）其合伙人中没有瑞安竞争方。

第13章 违约责任

13.1 违约

13.1.1 任何一方违反本协议或正式协议项下的任何陈述、保证、承诺或义务，视为该方违约，违约方应向非违约方赔偿和补充因其违约行为而造成的、引起的或与之有关的一切直接损失（包括但不限于任何种类或性质的一切索赔、义务、损害、损失、成本、费用（包括合理的法律费用和律师费）），并使非违约方免受损害。但是，任何一方不得就同一损失重复获得损害赔偿、付款、追偿、还原状或补偿。为免疑义，基金未履行本协议或正式协议项下的任何陈述、保证、承诺或义务（包括根据各方约定应由基金履行的任何义务）的，视为大家方违约。

13.1.2 无论本协议或其他正式协议是否有相反的约定，由于本协议和其他正式协议下任何与目标股权转让有关的权利主张使瑞安方产生的责任应受到本协议附件 13所载的限制。

13.2 特别约定

特别的，在不限上述第 13.1 条约定的一般性违约赔偿责任的前提下：

- 13.2.1 除本协议另有约定外，如基金未履行或未及时履行本协议约定的任何付款义务（包括但不限于股权对价款），自迟延支付第4日起每延迟一（1）日，基金应向和/或大家普通合伙人应促使基金向项目公司现有股东支付相当于迟延支付的金额的万分之五（0.05%）的违约金，直至迟延支付的金额和所累积的违约金全部付清为止（但若延迟支付是因项目公司现有股东及/或项目公司（视情况而定）未提供必要配合导致的，基金不承担责任）。
- 13.2.2 除本协议另有约定外，如瑞安未履行或未及时履行本协议第9章约定的差额补足义务的，自迟延支付第4日起每延迟一（1）日，瑞安应向基金支付相当于迟延支付的金额的万分之五（0.05%）的违约金，直至迟延支付的金额和所累积的违约金被瑞安或其关联方全部付清为止。
- 13.2.3 若因可归责于瑞安方的原因未完成或未及时完成目标股权转让的纳税申报而导致主管税务机关就纳税申报的迟延向基金征收滞纳金、罚款的，该等滞纳金和罚款全部由瑞安或项目公司现有股东承担。

第14章 协议终止

14.1 提前终止

出现下述任何条件或事件（以下简称“提前终止事件”）时，本协议可以提前终止：

- 14.1.1 所有各方共同书面同意提前终止；
- 14.1.2 基金未根据本协议约定向项目公司现有股东支付任何一笔第一期股权对价款或第二期股权对价款，或未按照第3.3.3条的约定向瑞安优先级有限合伙人退回其实缴出资款，并且经催告后超过十（10）个工作日仍未支付的；
- 14.1.3 新有限合伙人在本协议签署之日没有签署第2.2.2(2)所述的各项文件；
- 14.1.4 新有限合伙人没有在份额转让协议约定的时间向基金支付受让瑞安优先级有限合伙人持有的基金份额全部对价合共人民币伍亿元（¥500,000,000），并且超过十（10）个工作日仍未全部支付（包括违约金）的；
- 14.1.5 份额转让协议被终止或解除，但并非因其任何一方违约而造成；
- 14.1.6 份额转让协议在基金收到的实缴出资已达到人民币叁拾伍亿元整（¥3,500,000,000）之日后的15个工作日仍然未生效；

14.1.7 本协议根据第 5.4 条而提前终止。

受限于下文第 14.2 条约定，发生以上第 14.1.1 条项下提前终止事件的，本协议在各方签署确认终止的书面文件之日终止；发生以上第 14.1.2、14.1.3、14.1.4、14.1.5 或第 14.1.6 条项下提前终止事件的，瑞安方有权书面通知其他方提前终止本协议及其他已签署的正式协议，本协议应在该等通知送达之时终止；发生以上第 14.1.7 条项下提前终止事件的，本协议应根据第 5.4 条的约定终止。如出现上述协议终止的情形下，第 13.2.1 条的违约金计算至协议终止日。

自交易完成日起，本协议不得被提前终止。

14.2 协议终止的后果

14.2.1 关于终止的一般性规定

在不妨碍各方对于因本协议及/或其他任何正式协议下的任何违约而产生的索偿寻求任何救济的前提下，自本协议相关条款规定的本协议终止有效日起，各方应当免于继续履行本协议；但是：

- (1) 本条不应被视为免除任何一方对于任何在终止日前引发、发生或累积的对本协议和/或其他正式协议的任何违反所应承担的责任；
- (2) 无论本协议系因何原因终止，明确规定在本协议终止后持续有效的条款，或按照适用法律规定或依其性质或根据上下文的意思，意图在本协议终止后持续有效的条款均应继续有效并对各方继续保持约束力；
- (3) 无论本协议系因何原因终止，为解释或执行本协议而必需的任何本协议的条款应该持续有效，且对各方具有约束力；且
- (4) 若本协议被终止，任何一方可以终止其他正式协议。

14.2.2 发生提前终止事件且本协议已根据上文第 14.1 条终止的情况下：

- (1) 若提前终止时股权转让变更登记还没完成，瑞安方和基金应立即向市监局申请撤回目标股权的变更登记申请，并在申请撤回后立即书面指示相关的银行向基金指定的账户全额退还首笔股权对价款；
- (2) 若提前终止时股权转让变更登记已完成但交易完成日还未发生，瑞安方

和基金应立即向市监局申请办理将目标股权转回项目公司现有股东或其关联方的变更登记申请；在拟递交申请的当日，瑞安方和基金应书面指示相关的银行向基金指定的账户全额退还已支付的股权对价款（扣除已经支付的代缴税款），在基金指定的账户收到款项后，瑞安方和基金应在当天立即提交变更登记申请（第 4.3.2(1)条约定的程序应参照适用）；此外，若届时任何代缴税款已经缴付，双方应及时采取所有必要、合理的措施向税务机关申请退还代缴税款；若届时代缴税款未缴付的，双方应及时采取所有必要、合理的措施向税务机关说明情况以争取不需要缴纳代缴税款；

(3) 在瑞安方和基金采取以上行动之前，应先完成下列款项的支付：

- a) 出现本协议第 14.1.2 条项下约定的提前终止事件时，基金应向瑞安方赔偿已经缴纳的代缴税款，并且瑞安方有权向基金额外收取人民币 1,000 万元作为终止违约金；
- b) 出现本协议第 14.1.4 条项下约定的提前终止事件时，基金应向瑞安方赔偿已经缴纳的代缴税款，并且瑞安方有权向基金额外收取人民币 1,000 万元作为终止违约金（该等赔偿和终止违约金按照份额转让协议将由新有限合伙人承担）；
- c) 出现本协议第 14.1.6 条项下约定的提前终止事件，并且该提前终止事件是由于份额转让协议中除瑞安方以外的其他方违反份额转让协议所导致的，基金应向瑞安方赔偿其实际损失（该等赔偿按照份额转让协议将由相关违约方承担）；
- d) 仅在因一方违约导致出现本协议第 14.1.7 条项下约定的提前终止事件时，守约方有权向违约方收取人民币 1,000 万元作为终止违约金；
- e) 如果是因瑞安方的原因导致本协议提前终止的，瑞安方应按年化 6% 的比率承担基金已支付的首笔股权对价款的资金成本（自基金向卖方境内关联方付款之日计算至已支付的首笔股权对价款退回基金账户之日止）。

15.1 不可抗力事件

15.1.1 “不可抗力事件”指直接或者间接超出受到影响的人（“受影响一方”）合理控制或预见能力范围、导致受影响一方（可能包括项目公司）不能全部或部分履行其在本协议项下任何义务（款项支付除外）的情形，包括但不限于任何：重大法律变更或政策调整；战争行为（无论是否宣战），外敌侵略或者行为；叛乱、暴乱、骚乱、恐怖活动或者破坏行为；雷电、火灾、地震、海啸、洪水、暴风雨、气旋、台风、旋风、或者其他自然灾害或天灾；流行病、瘟疫或传染病及因前述疫情状况采取的防控措施（包括本协议日期后政府机构因新型冠状病毒感染肺炎（COVID-19）而采取的防控措施）；罢工、怠工（受影响一方或其关联方的员工罢工、怠工的情形除外）。但是，不可抗力事件只有符合下列全部情况时才成立：

- (1) 受影响一方尽管采取合理努力仍不能够有效阻止、避免或者排除；
- (2) 受影响一方采取了一切合理防范、适当注意以及合理的替代措施以争取避免该事件对其履行本协议项下义务能力的影响和减轻其后果；
- (3) 该事件非为受影响一方违反其在本协议项下义务的直接或者间接结果。

15.2 受影响一方

受影响一方应在不可抗力事件的范围内免于履行本协议，且不应被视为违反本协议项下任何义务，但受影响一方必须采取全部下列行为：

15.2.1 向其他各方提供证明发生不可抗力事件的材料（如有）；

15.2.2 继续履行其在本协议项下未受不可抗力事件影响的所有义务；

15.2.3 采取一切合理努力阻止和降低任何不可抗力事件造成的迟延影响；

15.2.4 不可抗力事件结束后尽快尽最大努力继续正常履行其在本协议项下的义务。

第16章 保密责任

16.1 各方确认，该方作为接收方所收到的任何和所有保密信息均为披露方的专有保密信息。

16.2 除非披露方以书面形式明确授权，接收方不得在本协议持续期间（自签署日起算）以及其后两（2）年内，就该方作为接收方所收到的保密信息采取或允许其任何关联方采

取任何下列行动：

16.2.1 将该等保密信息用于除实施本协议之外的任何目的；

16.2.2 将该等保密信息传达或披露给任何人，但不包括为履行其各自与实施本协议有关的职责而需要该等信息的接收方关联方、独立承包方、咨询顾问、代理人、董事、高管和员工。

16.3 每一方均应就该方作为接收方所收到的所有保密信息负有全部下列全部责任和义务：

16.3.1 保持该等保密信息及其所有部分的机密性和保密性；

16.3.2 要求其将接触该等保密信息的所有独立承包方、咨询顾问、代理人、董事、高管和员工，严格遵守各方在本协议中同意受之约束的相同保密限制标准，无论是否作为其劳动合同或其他协议的一部分；

16.3.3 采取一切必要措施，针对任何在受聘或服务过程中可能已接触该等保密信息或其任何部分的独立承包方、咨询顾问、代理人、董事、高管和员工，执行该等保密承诺，并全面采取一切必要措施，以阻止对该等保密信息或其任何部分的未经授权的使用和披露；

16.3.4 应披露方的要求，及时向披露方返还包含保密信息的任何和所有文件，且返还或销毁其所有拷贝并向披露方证明其已采取该行动（因接收方内部合规原因保留的拷贝除外）；

16.3.5 促使其接触该等保密信息的关联方同样采取所有上述措施。

16.4 一方在第 16.2 条和第 16.3 条项下的义务，不适用于该方作为接收方所收到的但能提供合理证明的任何一项下列保密信息：

16.4.1 在其首次被披露给接收方或其任何关联方之日之前，已存在于公共领域的信息，或其后非因接收方或其任何关联方的过失而进入公共领域的信息；

16.4.2 在其首次被披露方或其任何关联方披露之日之前，已由接收方或其任何关联方以书面或实际载体形式合法持有的信息；

16.4.3 由拥有向接收方或其任何关联方披露该等信息之合法权利的任何第三方向该接收方或关联方提供的信息，但根据保密协议条款提供的除外；

16.4.4 由接收方在不参考其作为接收方所收到的任何保密信息而独立开发的信息。

- 16.5 如果根据适用法律或法规、监管部门规范性文件（包括适用于其股份公开上市交易一方的任何公开披露规定）的要求并且在其要求的限度内，本协议的任何规定均不禁止将保密信息披露给任何政府或监管机构，或披露给任何具有合法管辖权的法院，或根据有合法权限要求进行该披露的任何政府或监管部门的任何质询或调查进行披露，但条件是，该披露应基于该法律或法规所允许的最高保密限度进行，并且在得知该披露要求后应尽快告知披露方。
- 16.6 任何一方或其代表不得作出或发布与本协议主旨事项有关的任何公告、新闻稿或通讯（无论是何种类的），但本协议各方明确约定的或相关法律或任何股票或证券交易所或监管或政府部门要求作出的公告除外，但前提是与本协议有关。

第17章 通知

- 17.1 本协议项下任何通知、要求或信息传达均应采用书面形式，交付或发送至下列地址或电子邮箱，即为完成发送或送达：

给瑞安的通知发送至：

收件人：法务总监

地址：上海市黄浦区淮海中路 333 号瑞安广场 26 层

电子邮箱：willie.uy@shuion.com.cn

电话：（8621） 6386 1818

给项目公司现有股东的通知发送至：

收件人：法务总监

地址：上海市黄浦区淮海中路 333 号瑞安广场 26 层

电子邮箱：willie.uy@shuion.com.cn

电话：（8621） 6386 1818

给项目公司的通知发送至：

收件人：法务总监

地址：上海市黄浦区淮海中路 333 号瑞安广场 26 层

电子邮箱：willie.uy@shuion.com.cn

电话：（8621） 6386 1818

为免疑义，本协议签署后，瑞安方所有给项目公司的通知需同时抄送基金。

给基金的通知发送至：

收件人：袁野

地址：北京市朝阳区建国门外大街 6 号 大家保险集团 A 座 17 层

电子邮箱：yuanye1@djbx.com

电话：15201524697

给大家普通合伙人的通知发送至：

收件人：袁野

地址：北京市朝阳区建国门外大街 6 号 大家保险大厦

电子邮箱：yuanye1@djbx.com

电话：15201524697

给盛鼎普通合伙人的通知发送至：

收件人：张少楠

地址：北京市朝阳区建国门外大街 6 号 大家保险大厦

电子邮箱：zhangsn@ascendinfund.com

电话：18600842194

17.2 除非有证据证明其已提前收到，否则：

17.2.1 在派专人交付的情况下，通知于送至第 17.1 条所述的地址之时视为送达；

17.2.2 在通过邮资预付的挂号邮件发出的情况下，通知于邮寄后五（5）个工作日视为送达；

17.2.3 在通过快递发出的情况下，通知于快递公司确认送达之日（但如果该日不是工作日的，则为下一个工作日）视为送达；

17.2.4 以电子邮件发送的情况下，通知于发件人电子邮件系统发送确认时（但如果邮件发送之日不是工作日或发送时间晚于下午 6 时的，则为下一个工作日）视为送达。

17.3 如果任何一方希望更改其地址、电子邮件地址或其它有关给该方的通知或通讯的信息，该方应根据第 17.1 条之规定，向其他各方发出更改通知。

第18章 适用法律和争议解决

18.1 本协议适用中国法律，并按中国法律解释。

18.2 各方同意，除本协议另有约定外，本协议签署和履行所产生的或与此相关的争议或分歧应通过各方协商解决。如果争议未在一方发出通知要求协商后三十（30）个工作日内解决，应提交中国国际经济贸易仲裁委员会，按该会当时有效的仲裁规则在深圳仲裁解决。仲裁是终局性的，对各方均有约束力。

18.3 在按照本第 18 章解决争议期间，除争议所涉事项外，所有各方应继续履行其在本协议项下的义务。

第19章 其他

19.1 附件

本协议附件为本协议不可分割的组成部分，与本协议具有同等法律效力。本协议的内容与各方之间的其他协议或文件（包括但不限于其他正式协议）内容相冲突的，以本协议为准。

19.2 全部协议

本协议构成各方之间的全部协议，取代此前所达成的所有关于本次交易的约定、要约、承诺或备忘录等口头及书面的协议。

19.3 可分割性

如本协议的任何条款或该条款对任何人或情形适用时被认定无效，其余条款或该条款对其他人或情形适用时的有效性并不受影响。

19.4 签署文本

本协议各方签署正本十四（14）份，瑞安、项目公司、项目公司现有股东、基金、大家普通合伙人和盛鼎普通合伙人各执一（1）份，各份具有同等法律效力。

19.5 本协议签署及生效日

本协议自各方的（就设立于中国的公司而言）法定代表人盖章或签字及加盖各自公章及（就瑞安和项目公司现有股东而言）授权代表签字起生效。进一步地，瑞安和项目公司现有股东承诺，其已经取得签订本协议和履行本协议项下义务所需的全部内部授权和批准手续，代表其在本协议上签字的人均为其合法有效的代表。

19.6 反垄断

如果因竞争主管部门基于经营者集中反垄断审查对本次交易开展调查而直接导致项目公司现有股东、基金和/或项目公司遭受竞争主管部门的处罚，相关处罚责任应由项目公司承担。如果因竞争主管部门基于经营者集中反垄断审查对本次交易开展调查而直接导致基金和/或项目公司现有股东被要求进行经营者集中反垄断申报，基金与项目公司现有股东应尽快就经营者集中反垄断申报的方案协商一致并相互配合实施该方案，项目公司现有股东和基金应各自承担因实施该方案而发生的所有费用、开支和成本的50%。

19.7 进一步保证

各方应采取并签署及促使采取并签署使本协议条款和商业目标具有充分效力的所有进一步的必要行为和文件。

19.8 转让

除非本协议另有规定，未经其他各方事先书面同意，任何一方不得以任何方式转让、处置、授权、押记其在本协议项下任何权利或义务或在其上设置权利负担。

19.9 变更和修改

除非由每一方的一位授权代表签署一份书面文件确认本协议的变更或修订，本协议不得被变更或修订。本协议修订时，根据修订文件约定的签署方式签署后生效。

19.10 放弃

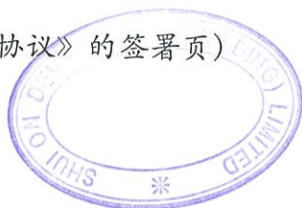
任何一方未行使或延迟行使本协议或与之相关的任何其他合同或协议项下的任何权利、权力或特权，不构成对之的放弃；任何一次或部分行使任何权利、权力或特权均不排除将来对之的任何其他行使。

19.11 交易费用

各方同意，其为完成本次交易而产生的相关交易费用（包括尽职调查、交易谈判、准备和签署正式协议等）由各方自行承担。交易相关税费及其他现行法律法规规定的交易相关各项费用和开支，由各方根据现行法律法规规定分别自行承担。

（以下无正文）

(本页无正文，本页为《合作协议》的签署页)



Shui On Development (Holding) Limited

授权代表 (签字或盖章) :

孙奇颖

(本页无正文，本页为《合作协议》的签署页)

兴合有限公司 (Crown Fame Limited)

授权代表 (签字或盖章): 黄金纪



益励有限公司 (Eastern View Limited)

授权代表 (签字或盖章): 吴家琳



盈源有限公司 (Info Union Limited)

授权代表 (签字或盖章): 黄金纪



立恒有限公司 (Land Pacific Limited)

授权代表 (签字或盖章): 吴家琳



东享有限公司 (Oriental Host Limited)

授权代表 (签字或盖章): 吴家琳



才邦有限公司 (Rich Prime Limited)

授权代表 (签字或盖章): 吴家琳



(本页无正文，本页为《合作协议》的签署页)

源捷有限公司 (Smart Century Limited)

授权代表 (签字或盖章): 吴家琳



南詠有限公司 (Regal Victory Limited)

授权代表 (签字或盖章): 吴家琳



(本页无正文，本页为《合作协议》的签署页)

佛山瑞安天地房地产发展有限公司 (盖章)

法定代表人或授权代表 (签字或盖章):



(本页无正文，本页为《合作协议》的签署页)

佛山安盈房地产开发有限公司 (盖章)

法定代表人或授权代表 (签字或盖章):

冯志气



(本页无正文，本页为《合作协议》的签署页)

青岛瑞见私募股权投资基金合伙企业(有限合伙) (盖章)

执行事务合伙人盛鼎私募基金管理有限责任公司 (盖章):

执行事务合伙人委派代表或授权代表 (签字或盖章):

唐沛远



(X)



2011.11.11

(本页无正文，本页为《合作协议》的签署页)

天津远见创新投资管理有限公司(盖章):

法定代表人或授权代表(签字或盖章):



孔维树

(本页无正文，本页为《合作协议》的签署页)

盛鼎私募基金管理有限责任公司(盖章)：

法定代表人或授权代表(签字或盖章)



陈伟

附件 1

目标资产基本情况

1. 岭南新天地（权利人：佛山瑞安天地房地产发展有限公司）

序号	产权证号	坐落	用途	房屋建筑面积 (平方米)
1	粤（2016）佛禅不动产权第 0047185 号	佛山市禅城区福贤路 38 号	商业	1,012.08
2	粤（2016）佛禅不动产权第 0047471 号	佛山市禅城区麒麟社 2 号	商业	807.74
3	粤（2016）佛禅不动产权第 0047474 号	佛山市禅城区麒麟社 2 号之一	商业	56.45
4	粤（2016）佛禅不动产权第 0061872 号	佛山市禅城区祖庙大街 2 号	商业	1,180.95
5	粤（2016）佛禅不动产权第 0047158 号	佛山市禅城区祖庙大街 4 号	商业	895.28
6	粤（2016）佛禅不动产权第 0047154 号	佛山市禅城区祖庙大街 5 号	商业	229.01
7	粤（2016）佛禅不动产权第 0047156 号	佛山市禅城区祖庙大街 6 号	商业	974.73
8	粤（2016）佛禅不动产权第 0047128 号	佛山市禅城区祖庙大街 7 号	商业	123.63
9	粤（2016）佛禅不动产权第 0047012 号	佛山市禅城区祖庙大街 9 号	商业	465.63
10	粤（2016）佛禅不动产权第 0047161 号	佛山市禅城区文明里 1 号	商业	727.05
11	粤（2016）佛禅不动产权第 0047166 号	佛山市禅城区文明里 2 号	商业	118.06
12	粤（2016）佛禅不动产权第 0047164 号	佛山市禅城区文明里 2 号之一	商业	119.23
13	粤（2016）佛禅不动产权第 0047168 号	佛山市禅城区文明里 3 号	商业	329.21
14	粤（2016）佛禅不动产权第 0047172 号	佛山市禅城区文明里 5 号	商业	502.94
15	粤（2016）佛禅不动产权第 0061824 号	佛山市禅城区文明里 6 号	商业	1,183.11
16	粤（2016）佛禅不动产权第 0061861 号	佛山市禅城区文明里 7 号	商业	192.74
17	粤（2016）佛禅不动产权第 0061865 号	佛山市禅城区文明里 8 号	商业	765.41
18	粤（2016）佛禅不动产权第 0061855 号	佛山市禅城区协天里 1 号	商业	190.90
19	粤（2016）佛禅不动产权第 0047457 号	佛山市禅城区协天里 2 号	商业	10,506.58
20	粤（2016）佛禅不动产权第 0061863 号	佛山市禅城区协天里 3 号	商业	32.41
21	粤（2016）佛禅不动产权第 0061852 号	佛山市禅城区协天里 4 号、长生树 1 号	商业	2,205.23
22	粤（2016）佛禅不动产权第 0047407 号	佛山市禅城区长生树 2 号	商业	223.90

附件 1 - 目标资产基本情况

序号	产权证编号	坐落	用途	房屋建筑面积 (平方米)
23	粤(2016)佛禅不动产权第0047408号	佛山市禅城区长生树3号	商业	3,376.86
24	粤(2016)佛禅不动产权第0047170号	佛山市禅城区协天里7号	商业	212.30
25	粤(2016)佛禅不动产权第0047458号	佛山市禅城区长生树4号、协天里8号	商业	1,114.68
26	粤(2016)佛禅不动产权第0047515号	佛山市禅城区协天里9号	商业	798.59
27	粤(2016)佛禅不动产权第0061858号	佛山市禅城区福贤路68号、协天里10号	商业	3,409.62
28	粤(2016)佛禅不动产权第0061868号	佛山市禅城区协天里11号	商业	125.21
29	粤(2016)佛禅不动产权第0047342号	佛山市禅城区协天里13号	商业	802.40
30	粤(2016)佛禅不动产权第0047475号	佛山市禅城区福晨里1号	商业	1,987.41
31	粤(2016)佛禅不动产权第0047477号	佛山市禅城区福晨里2号	商业	1,384.42
32	粤(2016)佛禅不动产权第0047479号	佛山市禅城区福晨里4号	商业	100.86
33	粤(2016)佛禅不动产权第0047480号	佛山市禅城区福晨里5号	商业	492.05
34	粤(2016)佛禅不动产权第0047481号	佛山市禅城区福晨里6号	商业	694.20
35	粤(2016)佛禅不动产权第0047482号	佛山市禅城区福晨里6号之一	商业	1,145.52
36	粤(2016)佛禅不动产权第0047180号	佛山市禅城区文会里2号	商业	219.11
37	粤(2016)佛禅不动产权第0047178号	佛山市禅城区文会里2号之一	商业	195.39
38	粤(2016)佛禅不动产权第0047483号	佛山市禅城区文会里3号	商业	588.38
39	粤(2016)佛禅不动产权第0047484号	佛山市禅城区文会里4号	商业	383.98
40	粤(2016)佛禅不动产权第0047182号	佛山市禅城区文会里5号	商业	757.44
41	粤(2016)佛禅不动产权第0047486号	佛山市禅城区文会里6号、协天里5号	商业	392.67
42	粤(2016)佛禅不动产权第0047488号	佛山市禅城区文会里7号、9号	商业	1,766.91
43	粤(2016)佛禅不动产权第0047490号	佛山市禅城区文会里10号	商业	282.29
44	粤(2016)佛禅不动产权第0047173号	佛山市禅城区文会里11号	商业	774.91
45	粤(2016)佛禅不动产权第0047493号	佛山市禅城区文会里13号	商业	883.83
46	粤(2016)佛禅不动产权第0047492号	佛山市禅城区文会里15号	商业	2,504.51
47	粤(2016)佛禅不动产权第0079001号	佛山市禅城区东熙里1号	商业	433.28
48	粤(2016)佛禅不动产权第0078999号	佛山市禅城区长生树6号	商业	1,855.97

附件1-目标资产基本情况

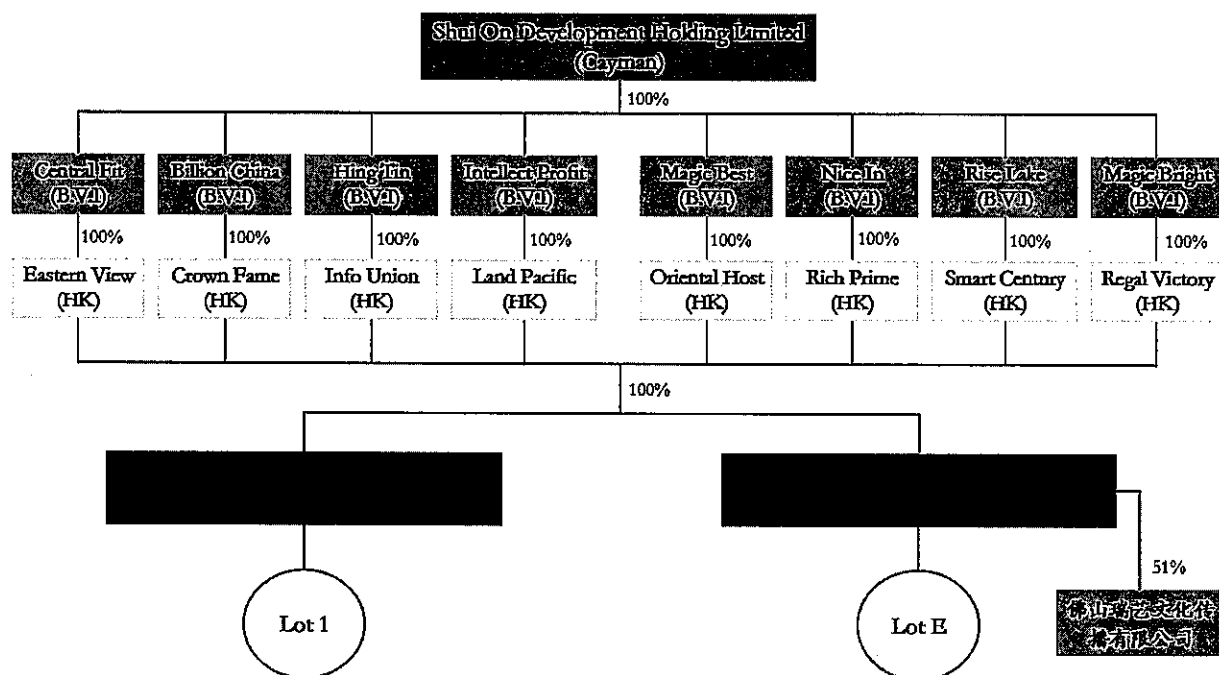
序号	产权证号	坐落	用途	房屋建筑面积 (平方米)
49	粤(2020)佛禅不动产权第0099650号	佛山市禅城区福展里7号	商业	5,799.53
合计				55,324.59

2. Lot E (权利人: 佛山安盈房地产开发有限公司)

序号	产权证号	坐落	用途	房屋建筑面积 (平方米)
1	粤(2018)佛禅不动产权第0017754号	佛山市禅城区祖庙路29号首层2号	商业	7,321.43
2	粤(2018)佛禅不动产权第0017756号	佛山市禅城区祖庙路29号二层	商业	8,208.17
3	粤(2018)佛禅不动产权第0017755号	佛山市禅城区祖庙路29号三层	商业	9,188.50
4	粤(2018)佛禅不动产权第0017758号	佛山市禅城区祖庙路29号五层、六层	商业	15,909.40
5	粤(2024)佛禅不动产权第0102588号	佛山市禅城区祖庙路29号四层	商业	8,618.09
6	粤(2024)佛禅不动产权第0102603号	佛山市禅城区祖庙路29号地下一层	商业	10,808.77
7	粤(2024)佛禅不动产权第0102602号	佛山市禅城区祖庙路29号地下二层	商业	12,991.14
小计				73,045.50
8	略(共计167张产证)	佛山市禅城区祖庙路29号七至十八层	办公	15,027.64
9	略(共计48张产证)	佛山市禅城区祖庙路29号七至十八层	办公仓库	1,191.92
小计				16,219.56
10	略(共计503张产证)	佛山市禅城区祖庙路29号地下停车场	停车位	29,600.71
合计				118,865.77

附件 2

项目公司股权结构



附件 3

股权转让协议格式

兴合有限公司、益励有限公司、盈源有限公司、立恒有限公司、
东享有限公司、才邦有限公司、源捷有限公司、南詠有限公司

与

青岛瑞见私募股权投资基金合伙企业（有限合伙）

关于

佛山安盈房地产开发有限公司

之

股权转让协议

日期：二〇二五年____月____日

本股权转让协议（以下简称为“本协议”），由以下各方于 2025 年__月__日签署：

- (1) 兴合有限公司（Crown Fame Limited），一家依据中国香港法律注册成立并合法存续的公司，注册办事处地址为 34/F Shui On Centre, 6-8 Harbour Road, Hong Kong（以下简称为“兴合公司”）；
- (2) 益励有限公司（Eastern View Limited），一家依据中国香港法律注册成立并合法存续的公司，注册办事处地址为 34/F Shui On Centre, 6-8 Harbour Road, Hong Kong（以下简称为“益励公司”）；
- (3) 盈源有限公司（Info Union Limited），一家依据中国香港法律注册成立并合法存续的公司，注册办事处地址为 34/F Shui On Centre, 6-8 Harbour Road, Hong Kong（以下简称为“盈源公司”）；
- (4) 立恒有限公司（Land Pacific Limited），一家依据中国香港法律注册成立并合法存续的公司，注册办事处地址为 34/F Shui On Centre, 6-8 Harbour Road, Hong Kong（以下简称为“立恒公司”）；
- (5) 东享有限公司（Oriental Host Limited），一家依据中国香港法律注册成立并合法存续的公司，注册办事处地址为 34/F Shui On Centre, 6-8 Harbour Road, Hong Kong（以下简称为“东享公司”）；
- (6) 才邦有限公司（Rich Prime Limited），一家根据中国香港法律注册成立并合法存续的有限责任公司，注册办事处地址为 34/F Shui On Centre, 6-8 Harbour Road, Hong Kong（以下简称为“才邦公司”）；
- (7) 源捷有限公司（Smart Century Limited），一家根据中国香港法律注册成立并合法存续的有限责任公司，注册办事处地址为 34/F Shui On Centre, 6-8 Harbour Road, Hong Kong（以下简称为“源捷公司”）；
- (8) 南詠有限公司（Regal Victory Limited），一家依据中国香港法律注册成立并合法存续的公司，注册办事处地址为 34/F Shui On Centre, 6-8 Harbour Road, Hong Kong（以下简称为“南詠公司”）；
和
- (9) 青岛瑞见私募股权投资基金合伙企业（有限合伙），一家根据中国法律设立并有效存续的有限合伙企业，其注册地址为山东省青岛市即墨区文峰路 302 号 3 号楼 1、2 号（以下简称为“买方”）。

以上各方单独称为“一方”、“该方”。兴合公司、益励公司、盈源公司、立恒公司、东享公司、才邦公司、源捷公司、南詠公司合称为“卖方”。买方与卖方合称为“双方”。

鉴于：

- (1) 佛山安盈房地产开发有限公司系一家根据中国法律注册成立并合法存续的有限责任公司，其注册地址为佛山市禅城区祖庙街道祖庙路 29 号岭南天地商业大厦第 18 层 1801 室（住所申报），其注册资本为人民币 592,000,000 元，均已实缴（以下简称为“佛山安盈”）；
- (2) 截至本协议签署之日，卖方合计持有佛山安盈 100%的股权（“目标股权”），而佛山安盈拥有位于佛山市禅城区祖庙路东侧、天地路西侧、建新路北侧、东瑞路南侧的 Lot E NOVA 商场及 Lot E 办公楼（以下简称“Lot E”）；
- (3) 卖方拟将其所持有的全部目标股权转让予买方，买方拟收购卖方所持的全部目标股权，从而间接持有 Lot E 对应的权益（“本次交易”）；
- (4) 于本协议签署的同一日，买卖双方就卖方拟将其所持有的佛山瑞安 100%的股权转让予买方事宜同时另行签署一份《股权转让协议》（“佛山瑞安股转协议”）。

现买卖双方经友好协商，就本次交易事宜订立本协议，以资双方共同信守。

第一条 定义和解释

1.1 定义

在本协议（包括前言部分）中，除非另有明确规定或上下文另有要求，下列词汇和短语应具有下列含义：

- (1) 不可抗力事件：具有本协议第 9.1 条所赋予的含义。
- (2) 代缴税款：具有本协议第 4.1.1 条所赋予的含义。
- (3) 第一期股权对价款：具有本协议第 2.4.1 条所赋予的含义。
- (4) 第二期股权对价款：具有本协议第 2.4.1 条所赋予的含义。
- (5) 第二期付款先决条件：具有本协议第 3.2.1 条所赋予的含义。
- (6) 第二期付款先决条件最后期限：具有本协议第 3.4.2 条所赋予的含义。
- (7) 第一期付款先决条件：具有本协议第 3.1.1 条所赋予的含义。
- (8) 第一期付款先决条件最后期限：具有本协议第 3.4.1 条所赋予的含义。
- (9) 佛山瑞安：指佛山瑞安天地房地产发展有限公司，一家根据中国法律注册成立并合法存续的公司，其注册地址为佛山市禅城区岭南天地商业中心祖庙大街 2 号 ZM201 号铺第 3 层 02 单元。
- (10) 佛山瑞安股转协议：具有本协议鉴于部分第(4)条所赋予的含义

- (11) 佛山安盈：具有鉴于部分第(1)条所赋予的含义。
- (12) 佛山瑞安现有银行贷款：指佛山瑞安向上海浦东发展银行股份有限公司佛山分行借入的经营性物业贷款。
- (13) 工作日：指中国的法定节假日、休息日以外的日期。
- (14) 关联方：就任何公司、企业或人士而言，指直接或通过一个或多个中间方间接控制该方、或受该方控制、或与该方共同受他人控制的任何其他公司、企业或人士。就任何自然人而言，“关联方”还应包括该人的近亲属（即子女、配偶、兄弟姐妹和父母）以及直接或间接地受或可能受该自然人或其近亲属控制的任何实体。但为本协议之目的，佛山安盈既不应视为卖方的关联方，也不应被视为买方的关联方。
- (15) 股权变更登记：具有本协议第 2.5.2 条所赋予的含义。
- (16) 股权变更登记申请：具有本协议第 2.5.2 条所赋予的含义。
- (17) 股权对价款：具有本协议第 2.3.1 条所赋予的含义。
- (18) 合作协议：指于本协议签署的同日，Shui On Development (Holding) Limited (“瑞安”)、卖方、买方、天津远见创新投资管理有限公司、盛鼎私募基金管理有限责任公司、佛山瑞安和佛山安盈共同签署的一份《合作协议》，该协议就共同发展及经营目标资产作出约定。
- (19) 交易完成日：指买方根据本协议第 2.4.3 条完成第二期股权对价款付款以及根据佛山瑞安股转协议完成该协议项下的第二期股权对价款付款，并且瑞安优先级有限合伙人按照合作协议第 3.3.3 条的约定收到买方退回的实缴出资人民币伍亿元（¥ 500,000,000）（以较后者为准）之日；“交易完成”具有相应的含义。
- (20) 净资产值：具有本协议第 2.3.1 条所赋予的含义。
- (21) 岭南新天地：指佛山瑞安拥有位于佛山市禅城区天地路东侧、福贤路西侧、东熙里北侧、良缘路南侧的 Lot 1 岭南新天地。
- (22) 岭南新天地地块现有银行抵押：指于本协议签署时存在于岭南新天地地块上的抵押权，抵押权人为上海浦东发展银行股份有限公司佛山分行。
- (23) Lot E：具有鉴于部分第(2)条所赋予的含义，其基本情况如本协议附件 2 所列。
- (24) 卖方境内账户：具有本协议第 2.4.2(1)条所赋予的含义。

- (25) 买方指定印鉴：具有本协议第 2.4.2(2)条所赋予的含义。
- (26) 目标股权：具有鉴于部分第(2)条所赋予的含义。
- (27) 目标股权转让：具有本协议第 2.2.1 条所赋予的含义。
- (28) 目标资产：指岭南新天地与 Lot E 的合称。
- (29) 瑞安方：指瑞安和卖方的合称。
- (30) 瑞安房地产：指 Shui On Land Limited，香港联交所上市公司代号 00272，注册办事处位于 One Nexus Way, Camana Bay, Grand Cayman, KY1-9005, Cayman Islands。
- (31) 瑞安优先级有限合伙人：指瑞安管理（上海）有限公司，一家根据中国法律注册成立并合法存续的公司，其注册地址为上海市黄浦区淮海中路 333 号瑞安广场 26 层 F 室。
- (32) 市监局：指佛山市市场监督管理局或其他主管佛山安盈和/或佛山瑞安变更登记和备案工作的市场监督管理部门。
- (33) 首笔股权对价款：具有本协议第 2.4.2(1)条所赋予的含义。
- (34) 首笔股权对价款支付日：具有本协议第 2.4.2(1)条所赋予的含义。
- (35) 受影响一方：具有本协议第 9.1 条所赋予的含义。
- (36) 税务及购汇监管账户：指以买方名义在卖方指定的银行开立的一个或多个专门用于存放和对外支付代缴税款、进行股权对价款购汇和对外支付的账户。
- (37) 完成日报表：具有本协议第 2.3.1 条所赋予的含义。
- (38) 完成审计师：具有本协议第 2.3.1 条所赋予的含义。
- (39) 项目公司：指佛山瑞安和佛山安盈的合称。
- (40) 香港上市规则：指《香港联合交易所有限公司证券上市规则》。
- (41) 暂定交易对价：具有本协议第 2.3.2 条所赋予的含义。
- (42) 总资产价值：具有本协议第 2.3.5 条所赋予的含义。
- (43) 重大不利影响：具有合作协议项下赋予的定义。
- (44) 中国：指中华人民共和国，为本协议之目的不包括香港特别行政区、澳门特别行政区以及台湾地区。
- (45) 终止事件：具有本协议第 8.1 条所赋予的含义。

1.2 解释

除非上下文另行要求或本协议条款明确另行规定，以下的一般解释规则适用于本协议的所有解释：

- 1.2.1 本协议各部分的标题仅为索引方便而设，标题不应构成对本协议及其条款的定义、限制或扩大范围。
- 1.2.2 提及的条款系指本协议的条款（除非上下文另有要求）；提及的“人”应包括自然人、法人团体、非法人团体及合伙（无论是否具有独立法人资格）；提及的任何文件（包括本协议）均包括该文件的修订、合并、补充、更新或替换。
- 1.2.3 凡提及任何法律、法律条文或法规，均应包括该等法律、法律条文或法规的合并、重新制订、修改或替换版本、该等法律、法律条文或法规在合并、重新制订、修改或替换前的版本，以及该等法律、法律条文或法规项下不时生效的任何附属法律，除非在本协议日期之后制订的、该等法律、法律条文或法规的合并、重新制订、修改或替换版本会扩大或增加任何一方在本协议项下对其他方负有的责任。
- 1.2.4 对本协议每一方的提述包括其各自的承继人及经许可的受让人。
- 1.2.5 当提述“书面”即包括以清晰可见且非短暂形式复制词句的任何方法。为避免疑义，应包括电子邮件。
- 1.2.6 若在本协议项下须于某一日采取行动或进行任何事项，而该日非工作日，则该等行动、事项应在该日期后的首个工作日进行。
- 1.2.7 如规定某一期间从某一指定日或某一行为或事项发生当日、之前或之后开始计算，则该指定日或某一行为或事项发生日不应计算在内。
- 1.2.8 除非另有明确规定，提及的时间系指北京时间，即中国标准时间。
- 1.2.9 凡提及“赔偿”以及针对因任何事项、事件或情况引起的任何损失“赔偿”任何人，均包括针对由于该等事项、事件或情况而直接导致该人不时作出、蒙受或发生的任何要求、索赔、诉讼、程序、损害、付款、罚款、处罚、费用（包括法律费用）、支出（包括税负）、实付开支或任何性质的其他责任或损失赔偿该人并确保该人免受损害。
- 1.2.10 凡提及“人民币”或“¥”或“RMB”，均指于本协议签署之日中国采用的法定货币。
- 1.2.11 凡提及“美元”或“\$”或“US\$”，均指于本协议签署之日美利坚合众国采用的法定货币。

1.2.12 当解释本协议时：

- (1) “其他”一词所带出的一般文字，其涵义不得因其前面的字词显示某一类别的作为、事宜或事情而受到局限；及
- (2) 一般文字的涵义不得因其后面所举的某一说明例子而受到局限。

第二条 目标股权转让

2.1 现有股权结构

2.1.1 佛山安盈于本协议签署日的股权结构如下：

股东名称	实缴出资 (人民币万元)	股权比例 (%)
盈源有限公司	54,464	92.00
益励有限公司	1,184	2.00
才邦有限公司	592	1.00
南詠有限公司	592	1.00
东享有限公司	592	1.00
兴合有限公司	592	1.00
立恒有限公司	592	1.00
源捷有限公司	592	1.00
合计：	59,200	100.00

2.2 目标股权的转让

2.2.1 卖方同意按照本协议的条款和条件出售，买方同意按照本协议的条款和条件购买目标股权并据此获得目标股权的所有权益（以下简称“目标股权转让”）。

2.2.2 目标股权转让完成后，买方持有佛山安盈 100%的股权。

2.3 股权对价款

2.3.1 为完成目标股权转让，买方向卖方支付股权对价款（以下简称“股权对价款”），股权对价款应以人民币计算，其金额应等于：基于佛山安盈于交易完成日经买卖双方共同认可的审计机构（以下简称“完成审计师”）审计的佛山安盈的资产负债表

(以下简称“完成日报表”), 按照本第 2.3 条下列计算和调整后的佛山安盈的净资产值 (Net Asset Value) (以下简称“净资产值”), 但受限于第 2.3.3 条的约定。完成日报表的格式见附件 1。

2.3.2 根据本协议签署时的情况, 双方同意股权对价款的暂定金额为人民币 18.73 亿元 (大写: 人民币拾捌亿柒仟叁佰万元, 以下简称“暂定交易对价”), 买方根据各卖方持有的佛山安盈股权比例应向各卖方支付的暂定交易对价分别为:

卖方	转让佛山安盈的股权比例	所对应的暂定交易对价 (人民币元)
盈源有限公司	92%	1,723,160,000
益励有限公司	2%	37,460,000
才邦有限公司	1%	18,730,000
南詠有限公司	1%	18,730,000
东享有限公司	1%	18,730,000
兴合有限公司	1%	18,730,000
立恒有限公司	1%	18,730,000
源捷有限公司	1%	18,730,000

卖方确认, 其用于收取股权对价款的境外银行账户详见附件 3。

2.3.3 双方同意, 按照下列约定调整暂定交易对价, 作为最终的股权对价款:

- (1) 如果净资产值与暂定交易对价相差超过人民币 600 万元, 而且净资产值高于暂定交易对价的, 则最终的股权对价款应为暂定交易对价加人民币 600 万元整 (即人民币 18.79 亿元);
- (2) 如果净资产值与暂定交易对价相差超过人民币 600 万元, 而且净资产值低于暂定交易对价的, 则最终的股权对价款应为暂定交易对价减人民币 600 万元整 (即人民币 18.67 亿元);
- (3) 如果净资产值与暂定交易对价相差不超过人民币 600 万元, 则应以佛山安盈的净资产值为最终的股权对价款。

2.3.4 净资产值的计算按照本协议之附件 1 所述原则进行。完成日报表上的目标资产一项的数值应由按照本协议第 2.3.5 条所述的 Lot E 总资产价值所替代。完成日报表上的递延所得税负债一项的数值应调整为零。

2.3.5 Lot E 按照现状状态下的资产价值（以下简称“总资产价值”）为人民币 2,302,000,000 元（大写：人民币贰拾叁亿零贰佰万元）。为免疑义，前述总资产价值为固定金额，不随交易完成日的变化而变化。

2.3.6 卖方和买方应向完成审计师提供充分的协助和配合，并提供对方和完成审计师合理要求的与佛山安盈和 Lot E 有关的所有信息，以促使完成审计师在交易完成日后的二十（20）个工作日内完成并向双方提交经审计的完成日报表。完成审计师所发生的费用由佛山安盈承担。

2.3.7 除非完成审计师的决定存在明显错误，经完成审计师按照本条审计的完成日报表以及由此确认的净资产值应是终局的且对双方具有约束力。

2.4 股权对价款的支付

2.4.1 暂定交易对价应分期支付，其中：第一期股权对价款为人民币 18.25 亿元（以下简称“第一期股权对价款”），第二期股权对价款为人民币 4,800 万元（以下简称“第二期股权对价款”）。

2.4.2 第一期股权对价款的支付

第一期股权对价款分六（6）笔支付，具体约定如下。

(1) 在本协议第 3.1.1 条约定的第一期付款先决条件全部满足或被豁免后三（3）个工作日内，买方应向卖方指定关联方的账户（即上海瑞安投资集团有限公司开立在上海浦东发展银行股份有限公司佛山顺德支行的银行账户，账号 12520078801800000578，以下简称“卖方境内账户”）支付暂定交易对价中的人民币 5.37 亿元（大写：人民币伍亿叁仟柒佰万元）（以下简称“首笔股权对价款”）。首笔股权对价款支付完毕之日为“首笔股权对价款支付日”。在首笔股权对价款支付日，卖方、买方应并应共同促使佛山安盈向市监局正式递交股权变更登记申请。双方同意，当日的具体工作流程如下：

(a) 在首笔股权对价款支付日上午 10 点或之前，卖方、买方及佛山安盈的授权代表应在市监局办理登记的窗口分别和经办人员确认办理股权变更登记申请所需资料均已满足当日递件的要求；

(b) 买方向其银行发出划款指令，向卖方境内账户支付首笔股权对价款；

(c) 在卖方境内账户已经收到首笔股权对价款后，卖方、买方及佛山安盈的代

表应当场向市监局正式递交股权变更登记申请并获得市监局出具的受理凭据；

(d) 如果因市监局的原因，卖方、买方及佛山安盈的代表未能于卖方境内账户收到首笔股权对价款当天完成股权变更登记申请的正式递交，则上述各方的代表应于下一个工作日的早上 9 点再一同前往市监局递交股权变更登记申请并获得受理凭据，而且任何一方均不因此承担任何违约责任。

- (2) 在首笔股权对价款支付日之前，卖方应安排在卖方境内账户中添加买方指定的一枚预留印鉴（“买方指定印鉴”），使得卖方境内账户的任何操作均需加盖卖方指定的预留印鉴和买方指定印鉴方可进行。在市监局完成目标股权转让的股权变更登记并发出佛山安盈的新营业执照或其他证明文件之日，买方应配合卖方将买方指定印鉴变更为卖方另行指定的预留印鉴；在开户银行完成将买方指定印鉴变更为卖方另行指定的预留印鉴之前，如果卖方需要动用卖方境内账户内的资金并用以合作协议第 3.2.2 条约定的瑞安方的出资、本协议第 3.2.1(2)条约定的佛山瑞安现有银行贷款的归还、合作协议第 6.6.2 条约定的盈源公司银行借款的归还（包括但不限于通过项目公司现有减资通道出境后归还）、本协议第 4.1 条约定的缴纳代缴税款，以及卖方需要将卖方境内账户内的资金人民币 1 亿元（大写：人民币壹亿元）转出至瑞安关联方的指定账户的，买方应立即配合卖方并在收到书面通知后的一（1）个工作日内在相应文件上加盖买方指定印鉴。
- (3) 在买方收到合作协议第 3.2.2(2)条所述的全部实缴出资后两（2）个工作日内，买方应向卖方境内账户支付暂定交易对价中的人民币 2.95 亿元（大写：人民币贰亿玖仟伍佰万元）。
- (4) 在买方收到合作协议第 3.2.2(3)条所述的全部实缴出资后两（2）个工作日内，买方应向卖方境内账户支付暂定交易对价中的人民币 2.95 亿元（大写：人民币贰亿玖仟伍佰万元）。
- (5) 在买方收到合作协议第 3.2.2(4)条所述的全部实缴出资后两（2）个工作日内，买方应向卖方境内账户支付暂定交易对价中的人民币 2.95 亿元（大写：人民币贰亿玖仟伍佰万元）。
- (6) 在买方收到合作协议第 3.2.2(5)条所述的全部实缴出资后两（2）个工作日内，买方应向卖方境内账户支付暂定交易对价中的人民币 2.95 亿元（大写：人民

币贰亿玖仟伍佰万元)。

- (7) 在买方收到合作协议第 3.2.2(6)条所述的全部实缴出资后两(2)个工作日内, 买方应向卖方境内账户支付暂定交易对价中的人民币 1.08 亿元(大写: 人民币壹亿零捌佰万元)。

2.4.3 在本协议第 3.2.1 条约定的第二期付款先决条件全部满足或被豁免后的三(3)个工作日内, 买方应向卖方境内账户支付第二期股权对价款人民币 4,800 万元(大写: 人民币肆仟捌佰万元)。

2.4.4 股权对价调整的支付

- (1) 如果根据本协议第 2.3.3 条最终的股权对价款高于暂定交易对价, 则在买方收到合作协议第 3.2.2(7)条所述的全部实缴出资后两(2)个工作日内, 买方应向卖方境内账户支付最终的股权对价款与暂定交易对价之间的差额。
- (2) 如果根据本协议第 2.3.3 条最终的股权对价款低于暂定交易对价, 则在完成审计师提交完成日报表后三(3)个工作日内, 卖方应促使其关联方从卖方境内账户中将最终的股权对价款与暂定交易对价之间的差额原路退回买方。

2.4.5 买方支付股权对价款的义务包括依据本协议约定向卖方境内账户支付相关款项, 以及按照本协议第 2.4.2(2)、4.1、4.2、4.3 条的约定配合使用及变更买方指定印鉴、配合完成税收申报和缴纳、配合购汇和对外支付。除此以外, 买方对卖方境内账户的持有方是否具备收款资格、卖方境内账户的持有方是否向卖方划转对应款项、与该等支付安排相关的任何税务、外汇管理等事项均不承担任何责任。

2.4.6 在交易完成日, 卖方应向买方出具一份经有效签署的书面说明, 表明卖方境内账户已收到买方支付的第一期股权对价款和第二期股权对价款。

2.5 市监局变更登记

2.5.1 在递交股权变更登记申请之前, 买方(作为佛山安盈的新股东)应按照合作协议附件 4 的内容和格式签署佛山安盈的新公司章程。

2.5.2 在首笔股权对价款支付日, 卖方和买方应并应促使佛山安盈就目标股权转让向市监局正式提交变更登记申请(以下简称“股权变更登记申请”)。为免疑义, 股权变更登记申请包括佛山安盈的股东变更为买方的变更登记、新公司章程备案以及将佛山安盈的董事变更为符合合作协议第 7.1.2(1)条的人员的备案之申请, “股权变更登记”

具有相应的含义。尽管有本条以及第 2.4.2(1)条的约定，双方同意，本协议项下的股权变更登记申请应与佛山瑞安股转协议项下的股权变更登记申请同时递交；如果按照佛山瑞安股转协议的约定，其项下的股权变更登记申请尚不需要提交的，本协议项下的股权变更登记申请的递交时间相应推迟。

- 2.5.3 股权变更登记申请的经办人由佛山安盈指定的人员担任。卖方、买方和佛山安盈共同根据本协议第 2.4.2(1)条及 2.5.2 条提交股权变更登记申请后，市监局出具的股权变更登记申请的受理凭据应由佛山安盈保管，股权变更登记完成后市监局颁发的佛山安盈的新营业执照和其他证明文件（如有）由佛山安盈领取。

第三条 先决条件

3.1 第一期付款先决条件

- 3.1.1 买方支付首笔股权对价款应以下列先决条件（以下简称“第一期付款先决条件”）已全部满足（或按照本协议的约定被豁免）为前提条件：

- (1) 股权变更登记申请以及佛山瑞安股转协议项下的“股权变更登记申请”所需提交文件已经由佛山安盈、佛山瑞安提交至市监局进行预审（为免疑义，无需正式提交文件），市监局已口头明确确认该等关于股权变更登记申请的文件符合要求且同意受理。为明确起见，卖方、买方、佛山安盈和佛山瑞安均应当派遣代表全程参与上述登记预审事宜；
- (2) 佛山瑞安的现有贷款银行（即上海浦东发展银行股份有限公司佛山分行、上海浦东发展银行股份有限公司香港分行）已对目标股权转让出具银行同意函；
- (3) 瑞安房地产已按香港上市规则就本次交易刊发公告及取得其股东批准（如需）；
- (4) 瑞安房地产和瑞安已向买方提供合作协议第 2.2.3(2)条所述的法律意见书；
- (5) 在本协议签署后没有出现新的适用法律、法院判决、政府命令或类似禁令使本次交易全部或者重大部分无效，或者终局并且不可上诉地禁止或制约任何一方完成本次交易全部或者重大部分；
- (6) 合作协议项下定义的“瑞安方保证”在所有重大方面是真实和准确的；
- (7) 合作协议项下定义的“大家方保证”在所有重大方面是真实和准确的；及
- (8) 佛山安盈、Lot E 未遭受重大不利影响，但已经纠正的除外。

3.1.2 买方或卖方在上述第 3.1.1 条第(1)项至第(4)项先决条件完成时，应及时通过电子邮件通知对方并提供合理的书面证明材料，相对方应在接到通知后及时并善意通过电子邮件书面确认相关的先决条件是否已经完成，该先决条件视为在相对方书面确认完成之日满足。如相对方未在收到该电子邮件之日起两（2）个工作日内确认上述先决条件是否完成，则视为上述先决条件已于该电子邮件发送日满足，该电子邮件发送日视为该先决条件的满足日。

3.2 第二期付款先决条件

3.2.1 买方支付第二期股权对价款应以下列先决条件（以下简称“第二期付款先决条件”）已全部满足（或按照本协议的约定被豁免）为前提条件：

- (1) 目标股权转让的股权变更登记已完成，并且佛山安盈已取得将买方载明为佛山安盈唯一股东的营业执照或其他证明文件；
- (2) 瑞安方指定的关联方已通过公司间借款的形式向佛山瑞安提供资金，以将佛山瑞安现有银行贷款归还完毕；
- (3) 瑞安方已完成归还盈源公司的全部银行借款，以使岭南新天地地块现有银行抵押已解除；
- (4) 合作协议项下的“瑞安优先级退出交易”已按照合作协议所定义的“份额转让协议”完成；
- (5) 不存在对佛山安盈或 Lot E 构成重大不利影响的“瑞安方保证”（具有合作协议项下的定义）不真实或不准确的情形；及
- (6) 佛山安盈、Lot E 未遭受因瑞安方原因造成的重大不利影响，但已经纠正的除外。

3.2.2 买方或卖方在上述第 3.2.1 条第(1)项至第(4)项先决条件完成时，应通过电子邮件及时通知对方并提供合理的书面证明材料，相对方应在接到通知后及时并善意通过电子邮件书面确认相关的先决条件是否已经完成，该先决条件视为在相对方书面确认完成之日满足。如相对方未在收到该电子邮件之日起两（2）个工作日内确认上述先决条件是否完成，则视为上述先决条件已于该电子邮件发送日满足，该电子邮件发送日视为该先决条件的满足日。

3.3 先决条件的豁免

- 3.3.1 买方有权豁免以下先决条件：第 3.1.1 条第(4)、(6)、(8)项，以及第 3.2.1 条第(2)、(3)、(5)、(6)项。
- 3.3.2 卖方有权豁免以下先决条件：第 3.1.1 条第(7)项，以及第 3.2.1 条第(4)项。
- 3.3.3 如一方决定豁免任何先决条件，其应将该等豁免书面通知其他各方。
- 3.3.4 为免疑义，本协议第 3.1.1 条第(5)项至第(8)项所述的第一期付款先决条件应在所有其他第一期付款先决条件被完成或者被豁免时视为自动满足，本协议第 3.2.1 条第(5)项至第(6)项所述的第二期付款先决条件应在所有其他第二期付款先决条件被完成或者被豁免时视为自动满足，除非一方提供相反证据证明其中任何一项并未得到满足。

3.4 最后期限

- 3.4.1 双方应共同努力、相互配合，尽最大努力使所有第一期付款先决条件在本协议签署后的一（1）个月内（以下简称“第一期付款先决条件最后期限”）或之前完成。若任何第一期付款先决条件未在第一期付款先决条件最后期限或之前完成，同时亦未按照本协议第 3.3 条约定被豁免的，则买卖双方中的任何一方均可通过向对方发送书面通知的方式将第一期付款先决条件最后期限再推迟一（1）个月。如双方在第一期付款先决条件最后期限届满时或之前都没有行使其推迟第一期付款先决条件最后期限的权利，或者任何第一期付款先决条件在被推迟后的第一期付款先决条件最后期限届满时还没有被完成或者豁免，则双方中的任何一方均有权向对方发出书面通知立即终止本协议。
- 3.4.2 双方应共同努力、相互配合，尽最大努力使所有第二期付款先决条件在首笔股权对价款支付完毕后的二（2）个月内（以下简称“第二期付款先决条件最后期限”）或之前完成。若任何第二期付款先决条件未在第二期付款先决条件最后期限或之前完成，同时亦未按照第 3.3 条约定被豁免的，则买卖双方中的任何一方均可通过向对方发送书面通知的方式将第二期付款先决条件最后期限再推迟一（1）个月。如双方在第二期付款先决条件最后期限届满时或之前都没有行使其推迟第二期付款先决条件最后期限的权利，或者任何第二期付款先决条件在被推迟后的第二期付款先决条件最后期限届满时还没有被完成或者豁免，则双方中的任何一方均有权向对方发出书面通知立即终止本协议。
- 3.4.3 本协议根据本第 3.4 条终止的，本协议第 8.2.2 条的约定将适用。

第四条 税收申报及相关事项

4.1 税收申报

4.1.1 在合作协议定义的“瑞安优先级退出交易”完成后两（2）个工作日内，买方及卖方应共同配合向相关税务机关申请核定卖方因目标股权转让而按照中国适用法律需缴纳的税款（“代缴税款”）。为免疑义，上述税收核定及流程如根据适用法律或实践操作需由买方操作及/或代扣代缴的，有关程序及沟通应由卖方控制及主导，税收的核定需获得卖方的事先同意，买方应予以必要和合理的配合（包括但不限于签署供申请核定税收所需要提供的交易文件）。卖方进一步承诺，其向相关税务机关申请核定税收所提交的资料均应为真实、准确、完整的。

4.1.2 根据相关税务机关的要求，双方应采取以下两种方式之一缴纳代缴税款：

- (1) 传统模式：在相关税务机关完成前述税收核定以及出具缴税通知书后两（2）个工作日内，卖方应促使其关联方从卖方境内账户中支付等额的款项至税务及购汇监管账户。相关款项到达税务及购汇监管账户后，卖方及买方应在缴税通知书指定的缴税期限内，且不晚于该等款项支付至税务及购汇监管账户的两（2）个工作日内，共同发出指令从税务及购汇监管账户向相关税务机关划转等额款项以支付缴税通知书中所载的代缴税款。
- (2) 电子税务局模式：如果税务机关采取电子税务局模式处理前述税收核定申请，买方应在电子税务局中绑定其基本户作为扣款账户。在卖方和相关税务机关沟通确认代缴税款后，卖方应促使其关联方从卖方境内账户中支付相当于代缴税款的金额至买方的基本户；在买方的基本户收到上述款项的当天，买方和卖方应在电子税务局系统中完成税收核定申请和缴税。

4.1.3 缴纳代缴税款后，相应的完税凭证的原件由代扣代缴义务人保存，但代扣代缴义务人应在取得完税凭证后一（1）个工作日内将完税凭证的复印件提供予卖方。

4.2 完税后价款出境

4.2.1 卖方应协调有关银行与外汇部门沟通对外支付事宜，并负责为买方指定用作股权对价款的购汇及对外支付的一家或多家银行。在卖方按照第 4.1 条约定取得完税凭证之日后的两（2）个工作日内，双方应配合向外汇部门和/或有关银行提供所需的文件、信息和资料，并在合理时间内提交外汇部门和/或有关银行根据届时实际情况可能要求买方配合提供的补充文件、信息和资料（如有），然后向有关银行申请办

理股权对价款的购付汇手续。

- 4.2.2 在接到外汇部门和/或有关银行的约谈通知后，买方应立即通知卖方并在水汇部门和/或有关银行要求的时间接受其约谈。
- 4.2.3 当购汇及对外汇款成为可能时，买方应在得到外汇部门或有关银行的通知后的一（1）个工作日内将有关信息以及可以对外支付的金额书面通知卖方。卖方在收到买方的通知后，应在有关银行通知的可购汇汇出的期间内，确定一个具体的购汇汇出日，并至少提前三（3）个工作日通知买方具体的购汇汇出日，并确保其已收取股权对价款的关联方将相应金额的资金于其确定的购汇汇出日的前三（3）个工作日从卖方境内账户支付到相关的税务及购汇监管账户。在该等资金支付至相关的税务及购汇监管账户后的三（3）个工作日内，买方应完成购汇并以美元或卖方要求的其他币种支付至附件 3 中所列的卖方指定的境外账户的手续，卖方就此应提供必要或合理的配合（包括但不限于在购汇申请单、付汇申请单等相关文件上加盖卖方的预留印鉴）。
- 4.2.4 如根据外汇部门或有关银行的要求股权对价款（减去卖方应支付的所得税（如有））需要分笔购汇汇出，或者卖方自行决定将股权对价款分笔汇出，每一笔的具体金额由卖方决定（但该等金额应在外汇部门或有关银行批准的购付汇额度内），上述第 4.2.3 条约定应同样适用于每一笔的购汇汇出。为免疑义，在不超过每一个卖方应收股权对价款的前提下，卖方可以自行决定每一笔股权对价款支付至附件 3 中任意一个卖方指定的境外账户，买方应予以配合。
- 4.2.5 为免疑义，如外汇部门或有关银行拒绝买方提出的购付汇申请，则买方应在一（1）个工作日内将税务及购汇监管账户中未汇出的股权对价款余额转回卖方境内账户，并在卖方重新确定新的购汇银行和时间后，按照第 4.2.1 条至第 4.2.4 条的约定重新将未汇出的股权对价款余额购汇支付至附件 3 中所列的卖方境外指定账户，直至最终将股权对价款余额全部支付至附件 3 中所列的卖方境外指定账户。
- 4.2.6 为免疑义，上述购汇和汇出流程及相关的沟通应由卖方控制及主导，买方应予以必要或合理的配合。

4.3 税务及购汇监管账户

- 4.3.1 为本次交易之目的，买方应不迟于目标股权转让的股权变更登记完成之日，在卖方指定的银行开立完成税务及购汇监管账户。为免疑义，若非因买方的原因导致税务

及购汇监管账户未能按时开立，买方不承担违约责任。税务及购汇监管账户应由卖方和买方共同监管，除本协议第 4.1 条、第 4.2 条约定的双方应共同配合进行的支付外，未经双方同意，任意一方不得对外支付款项或对税务及购汇监管账户进行其他操作，亦不得为税务及购汇监管账户开通网上银行转账汇款功能。卖方和买方均有权各自指定一枚税务及购汇监管账户的预留印鉴，税务及购汇监管账户的任何操作均需加盖两枚预留印鉴方可进行。

- 4.3.2 为了尽快将全部股权对价款（减去代缴税款）支付到卖方指定的境外账户，卖方可指定买方在一家或多家银行开立税务及购汇监管账户，用作股权对价款的购汇及对外支付，买方应充分配合。第 4.1 条、第 4.2 条、第 4.3.1 条的约定应同样适用于每个税务及购汇监管账户。

第五条 过渡期承诺

5.1 过渡期承诺

- 5.1.1 自本协议生效之日起直至交易完成日为止，卖方应尽合理商业努力，促使佛山安盈以通常及与本协议生效之前相同的方式，维持佛山安盈和 Lot E 的日常运营。

- 5.1.2 自本协议生效之日起直至交易完成日，卖方应确保佛山安盈允许买方在佛山安盈的正常营业时间内：

- (1) 视察佛山安盈和 Lot E；及
- (2) 查看佛山安盈拥有的有关 Lot E 的资料。

但前提是买方应在进行上述活动前至少三（3）个工作日通知瑞安、卖方及佛山安盈，并且上述活动不会影响佛山安盈的正常管理和运营，但情况紧急且有合理证据证明可能对买方的合法权益造成重大不利影响的除外。

第六条 陈述、保证和承诺

6.1 陈述、保证和承诺

每一方均向对方陈述、保证和承诺如下：

- 6.1.1 其具有签署本协议以及履行其于本协议下所有义务所需的所有必要法定权利、内部授权以及必要的批准、许可和登记（若适用法律如此要求的话），除非该等批准、许可及登记是适用法律针对本协议日期之后所需作出的事项或采取的措施所要求的；

- 6.1.2 受限于上述第 6.1.1 条，本协议签署后，本协议的所有条款对其构成合法及有约束

力的法律义务；

- 6.1.3 受限于上述第 6.1.1 条，其对本协议的签署和履行本身，或其对本协议的签署和履行再加上任何其他的行为或情形，均不会引发其对任何其应遵守的适用法律的违反，也不会引发其对任何其为一方的任何合同或安排的违约或不履行；及
- 6.1.4 其对本协议的签署和履行，不会违反任何对其或其任何资产或目标股权具有约束力的任何政府命令或者任何法院判决或命令。

第七条 违约责任

7.1 违约

- 7.1.1 任何一方违反本协议项下的任何陈述、保证、承诺或义务，视为该方违约，违约方向非违约方赔偿和补充因其违约行为而造成的、引起的或与之有关的一切直接损失（包括但不限于任何种类或性质的一切索赔、义务、损害、损失、成本、费用（包括合理的法律费用和律师费）），并使非违约方免受损害。但是，任何一方不得就同一损失重复获得损害赔偿、付款、追偿、返还原状或补偿。
- 7.1.2 无论本协议是否有相反的约定，由于本协议下任何与目标股权转让有关的权利主张使卖方产生的责任应受到合作协议附件 14 所载的限制。

7.2 特别约定

特别的，在不限制上述第 7.1 条约定的一般性违约赔偿责任的前提下：

- 7.2.1 除本协议另有约定外，如买方未履行或未及时履行本协议约定的任何付款义务（包括但不限于股权对价款），自迟延支付第 4 日起每延迟一（1）日，买方应向卖方支付相当于迟延支付的金额的万分之五（0.05%）的违约金，直至迟延支付的金额和所累积的违约金全部付清为止（但若延迟支付是因卖方及/或佛山安盈（视情况而定）未提供必要配合导致的，买方不承担责任）。
- 7.2.2 若因可归责于卖方的原因未完成或未及时完成目标股权转让的纳税申报而导致主管税务机关就纳税申报的迟延向买方征收滞纳金、罚款的，该等滞纳金和罚款全部由卖方承担。

第八条 协议终止

8.1 终止

出现下述任何条件或事件（以下简称“终止事件”）时，本协议可以终止：

- 8.1.1 双方共同书面同意终止；
- 8.1.2 买方未根据本协议约定向卖方支付任何一笔第一期股权对价款或第二期股权对价款，或未按照合作协议第 3.3.3 条的约定向瑞安优先级有限合伙人退回其实缴出资款，并且经催告后超过十（10）个工作日仍未支付的；
- 8.1.3 本协议根据第 3.4 条而终止；
- 8.1.4 合作协议被终止；
- 8.1.5 佛山瑞安股转协议被终止。

受限于下文第 8.2 条约定，发生以上第 8.1.1 条项下终止事件的，本协议在双方签署确认终止的书面文件之日终止；发生以上第 8.1.2 条项下终止事件的，卖方有权书面通知买方及其他各相关方终止本协议，本协议应在该等通知送达之时终止；发生以上第 8.1.3 条项下终止事件的，本协议应根据第 3.4 条的约定终止；发生以上第 8.1.4 条项下终止事件的，本协议应于合作协议被终止之日自动终止；发生以上第 8.1.5 条项下终止事件的，本协议应于佛山瑞安股转协议被终止之日自动终止。如出现上述协议终止的情形下，第 7.2.1 条的违约金计算至协议终止日。

自交易完成日起，本协议不得被终止。

8.2 协议终止的后果

8.2.1 关于终止的一般性规定

在不妨碍双方对于因本协议下的任何违约而产生的索偿寻求任何救济的前提下，自本协议相关条款规定的本协议终止有效日起，双方应当免于继续履行本协议；但是：

- (1) 本条不应被视为免除任何一方对于任何在终止日前引发、发生或累积的对本协议的任何违反所应承担的责任；
- (2) 无论本协议系因何原因终止，明确规定在本协议终止后持续有效的条款，或按照适用法律规定或依其性质或根据上下文的意思，意图在本协议终止后持续有效的条款均应继续有效并对双方继续保持约束力；且
- (3) 无论本协议系因何原因终止，为解释或执行本协议而必需的任何本协议的条款应该持续有效，且对双方具有约束力。

8.2.2 发生终止事件且本协议已根据上文第 8.1 条终止的情况下，双方同意按照合作协议第 14.2.2 条的约定处理。

第九条 不可抗力

9.1 不可抗力事件

“不可抗力事件”指直接或者间接超出受到影响的人（“受影响一方”）合理控制或预见能力范围、导致受影响一方（可能包括佛山安盈）不能全部或部分履行其在本协议项下任何义务（款项支付除外）的情形，包括但不限于任何：重大法律变更或政策调整；战争行为（无论是否宣战），外敌侵略或者行为；叛乱、暴乱、骚乱、恐怖活动或者破坏行为；雷电、火灾、地震、海啸、洪水、暴风雨、气旋、台风、旋风、或者其他自然灾害或天灾；流行病、瘟疫或传染病及因前述疫情状况采取的防控措施（包括本协议日期后政府机构因新型冠状病毒感染肺炎（COVID-19）而采取的防控措施）；罢工、怠工（受影响一方或其关联方的员工罢工、怠工的情形除外）。但是，不可抗力事件只有符合下列全部情况时才成立：

- (1) 受影响一方尽管采取合理努力仍不能够有效阻止、避免或者排除；
- (2) 受影响一方采取了一切合理防范、适当注意以及合理的替代措施以争取避免该事件对其履行本协议项下义务能力的影响和减轻其后果；
- (3) 该事件非为受影响一方违反其在本协议项下义务的直接或者间接结果。

9.2 受影响一方

受影响一方应在不可抗力事件的范围内免于履行本协议，且不应被视为违反本协议项下任何义务，但受影响一方必须采取全部下列行为：

- 9.2.1 向对方提供证明发生不可抗力事件的材料（如有）；
- 9.2.2 继续履行其在本协议项下未受不可抗力事件影响的所有义务；
- 9.2.3 采取一切合理努力阻止和降低任何不可抗力事件造成的迟延影响；
- 9.2.4 不可抗力事件结束后尽快尽最大努力继续正常履行其在本协议项下的义务。

第十条 保密责任和通知

10.1 保密责任

10.1.1 双方确认，该方作为接收方所收到的任何和所有保密信息均为披露方的专有保密信息。

10.1.2 除非披露方以书面形式明确授权，接收方不得在本协议持续期间（自签署日起算）

以及其后两（2）年内，就该方作为接收方所收到的保密信息采取或允许其任何关联方采取任何下列行动：

- (1) 将该等保密信息用于除实施本协议之外的任何目的；
- (2) 将该等保密信息传达或披露给任何人，但不包括为履行其各自与实施本协议有关的职责而需要该等信息的接收方关联方、独立承包方、咨询顾问、代理人、董事、高管和员工。

10.1.3 每一方均应就该方作为接收方所收到的所有保密信息负有全部下列全部责任和义务：

- (1) 保持该等保密信息及其所有部分的机密性和保密性；
- (2) 要求其将接触该等保密信息的所有独立承包方、咨询顾问、代理人、董事、高管和员工，严格遵守双方在本协议中同意受之约束的相同保密限制标准，无论是否作为其劳动合同或其他协议的一部分；
- (3) 采取一切必要措施，针对任何在受聘或服务过程中可能已接触该等保密信息或其任何部分的独立承包方、咨询顾问、代理人、董事、高管和员工，执行该等保密承诺，并全面采取一切必要措施，以阻止对该等保密信息或其任何部分的未经授权的使用和披露；
- (4) 应披露方的要求，及时向披露方返还包含保密信息的任何和所有文件，且返还或销毁其所有拷贝并向披露方证明其已采取该行动（因接收方内部合规原因保留的拷贝除外）；
- (5) 促使其接触该等保密信息的关联方同样采取所有上述措施。

10.1.4 一方在第 10.1.2 条和第 10.1.3 条项下的义务，不适用于该方作为接收方所收到的但能提供合理证明的任何一项下列保密信息：

- (1) 在其首次被披露给接收方或其任何关联方之日之前，已存在于公共领域的信息，或其后非因接收方或其任何关联方的过失而进入公共领域的信息；
- (2) 在其首次被披露方或其任何关联方披露之日之前，已由接收方或其任何关联方以书面或实际载体形式合法持有的信息；
- (3) 由拥有向接收方或其任何关联方披露该等信息之合法权利的任何第三方向该接收方或关联方提供的信息，但根据保密协议条款提供的除外；
- (4) 由接收方在不参考其作为接收方所收到的任何保密信息而独立开发的信息。

10.1.5 如果根据适用法律或法规、监管部门规范性文件（包括适用于其股份公开上市交易一方的任何公开披露规定）的要求并且在其要求的限度内，本协议的任何规定均不禁止将保密信息披露给任何政府或监管机构，或披露给任何具有合法管辖权的法院，或根据有合法权限要求进行该披露的任何政府或监管部门的任何质询或调查进行披露，但条件是，该披露应基于该法律或法规所允许的最高保密限度进行，并且在得知该披露要求后应尽快告知披露方。

10.1.6 任何一方或其代表不得作出或发布与本协议主旨事项有关的任何公告、新闻稿或通讯（无论是何种类的），但本协议双方明确约定的或相关法律或任何股票或证券交易所或监管或政府部门要求作出的公告除外，但前提是与本协议有关。

10.2 通知

10.2.1 本协议项下任何通知、要求或信息传达均应采用书面形式，交付或发送至下列地址或电子邮箱，即为完成发送或送达：

给卖方的通知发送至：

收件人：法务总监

地址：上海市黄浦区淮海中路 333 号瑞安广场 26 层

电子邮箱：willie.uy@shuion.com.cn

电话：（8621） 6386 1818

给买方的通知发送至：

收件人：袁野

地址：北京市朝阳区建国门外大街 6 号 大家保险集团 A 座 17 层

电子邮箱：yuanyel@djbx.com

电话：15201524697

10.2.2 除非有证据证明其已提前收到，否则：

(1) 在派专人交付的情况下，通知于送至本协议第 10.2.1 条所述的地址之时视为送达；

(2) 在通过邮资预付的挂号邮件发出的情况下，通知于邮寄后五（5）个工作日视

为送达；

(3) 在通过快递发出的情况下，通知于快递公司确认送达之日（但如果该日不是工作日的，则为下一个工作日）视为送达；

(4) 以电子邮件发送的情况下，通知于发件人电子邮件系统发送确认时（但如果邮件发送之日不是工作日或发送时间晚于下午 6 时的，则为下一个工作日）视为送达。

10.2.3 如果任何一方希望更改其地址、电子邮件地址或其它有关给该方的通知或通讯的信息，该方应根据第 10.2.1 条之规定，向对方发出更改通知。

第十一条 适用法律和争议解决

11.1 本协议适用中国法律，并按中国法律解释。

11.2 双方同意，除本协议另有约定外，本协议签署和履行所产生的或与此相关的争议或分歧应通过双方协商解决。如果争议未在一方发出通知要求协商后三十（30）个工作日内解决，应提交中国国际经济贸易仲裁委员会，按该会当时有效的仲裁规则在深圳仲裁解决。仲裁是终局性的，对双方均有约束力。

11.3 在按照本第十一条解决争议期间，除争议所涉事项外，双方应继续履行其在本协议项下的义务。

第十二条 其他

12.1 附件

本协议附件为本协议不可分割的组成部分，与本协议具有同等法律效力。

12.2 本协议和其他协议

12.2.1 本协议的存在和内容不应以任何方式影响或损害合作协议的约定、解释和适用，也不应在合作协议之外增加、减少本协议任何一方就本协议所涉事项的权利、义务和责任。如本协议的内容与合作协议相冲突的，应以合作协议的约定为准。

12.2.2 为办理本协议项下的股权变更登记，双方可以另行签署简式股权转让合同。该等简式股权转让合同或应市监局的要求另行签署的其他相关协议、文件的约定与合作协议和本协议相冲突的，应以合作协议和本协议的约定为准。

12.3 可分割性

如本协议的任何条款或该条款对任何人或情形适用时被认定无效，其余条款或该条款对其他人或情形适用时的有效性并不受影响。

12.4 签署文本

本协议双方签署正本九（9）份，每一方各执一（1）份，各份具有同等法律效力。

12.5 本协议签署及生效日

本协议自卖方的授权代表签字和买方及其执行事务合伙人加盖公章并且其执行事务合伙人委派代表签章起生效。进一步地，卖方承诺，其已经取得签订本协议和履行本协议项下义务所需的全部内部授权和批准手续，代表其在本协议上签字的人均为其合法有效的代表。

12.6 转让

除非本协议另有规定，未经对方事先书面同意，任何一方不得以任何方式转让、处置、授权、押记其在本协议项下任何权利或义务或在其上设置权利负担。

12.7 变更和修改

除非由每一方的一位授权代表签署一份书面文件确认本协议的变更或修订，本协议不得被变更或修订。本协议修订时，根据修订文件约定的签署方式签署后生效。

12.8 放弃

任何一方未行使或延迟行使本协议或与之相关的任何其他合同或协议项下的任何权利、权力或特权，不构成对之的放弃；任何一次或部分行使任何权利、权力或特权均不排除将来对之的任何其他行使。

12.9 交易费用

双方同意，其为完成本次交易而产生的相关交易费用（包括尽职调查、交易谈判、准备和签署协议等）由双方自行承担。交易相关税费及其他现行法律法规规定的交易相关各项费用和开支，由双方根据现行法律法规规定分别自行承担。

（以下无正文）

(本页无正文，本页为《股权转让协议》的签署页)

兴合有限公司 (Crown Fame Limited)

授权代表 (签字或盖章) :

益励有限公司 (Eastern View Limited)

授权代表 (签字或盖章) :

盈源有限公司 (Info Union Limited)

授权代表 (签字或盖章) :

立恒有限公司 (Land Pacific Limited)

授权代表 (签字或盖章) :

东享有限公司 (Oriental Host Limited)

授权代表 (签字或盖章) :

才邦有限公司 (Rich Prime Limited)

授权代表 (签字或盖章) :

源捷有限公司 (Smart Century Limited)

授权代表 (签字或盖章) :

南詠有限公司 (Regal Victory Limited)

授权代表 (签字或盖章) :

《股权转让协议》签署页

(本页无正文，本页为《股权转让协议》的签署页)

青岛瑞见私募股权投资基金合伙企业(有限合伙) (盖章):

执行事务合伙人 盛鼎私募基金管理有限责任公司 (盖章):

执行事务合伙人委派代表或授权代表 (签字或盖章):

附件 1

完成日报表格式

(以人民币计价)		项目	
非流动资产			
	目标资产	1	基于前述第 2.3.5 条所述的 Lot E 总资产价值
	固定资产及无形资产	2	
	应收账款—长期	3	
	长期股权投资	4	
	其他应收款—债权投资	5	
	递延税款资产	6	
	长期待摊费用	7	
		A	
流动资产			
	应收账款、其他应收款及预付账款	8	
	银行存款及现金	9	
		B	
流动负债			
	应付账款、应计费用、应付税金、应付工资、预收账款及其他应付款	10	
	银行及其他借款—一年内到期	11	
		C	
非流动负债			
	银行及其他借款—一年后到期	12	
	递延税款负债	13	0
		D	
净资产值的计算:			
	净资产值= A + B - C - D, 其中		
	A = 1 + 2 + 3 + 4 + 5 + 6 + 7; B = 8 + 9; C = 10 + 11; D = 12 + 13 及		

附件 1 - 完成日报表格式

	其中，第 1 项的数值应由本协议第 2.3.5 条所述的 Lot E 的总资产价值所替代，而第 13 项的数值应调整为零。
--	---

附件 2

Lot E 基本情况

Lot E (权利人: 佛山安盈房地产开发有限公司)

序号	产证编号	坐落	用途	房屋建筑面积 (平方米)
1	粤(2018)佛禅不动产权第0017754号	佛山市禅城区祖庙路29号首层2号	商业	7,321.43
2	粤(2018)佛禅不动产权第0017756号	佛山市禅城区祖庙路29号二层	商业	8,208.17
3	粤(2018)佛禅不动产权第0017755号	佛山市禅城区祖庙路29号三层	商业	9,188.50
4	粤(2018)佛禅不动产权第0017758号	佛山市禅城区祖庙路29号五层、六层	商业	15,909.40
5	粤(2024)佛禅不动产权第0102588号	佛山市禅城区祖庙路29号四层	商业	8,618.09
6	粤(2024)佛禅不动产权第0102603号	佛山市禅城区祖庙路29号地下一层	商业	10,808.77
7	粤(2024)佛禅不动产权第0102602号	佛山市禅城区祖庙路29号地下二层	商业	12,991.14
小计				73,045.50
8	略(共计167张产证)	佛山市禅城区祖庙路29号七至十八层	办公	15,027.64
9	略(共计48张产证)	佛山市禅城区祖庙路29号七至十八层	办公仓库	1,191.92
小计				16,219.56
10	略(共计503张产证)	佛山市禅城区祖庙路29号地下停车场	停车位	29,600.71
合计				118,865.77

附件 3

卖方收取股权对价款的境外账户

卖方	境外账户开户行	银行账户
兴合有限公司	SHANGHAI PUDONG DEVELOPMENT BANK CO LTD HONG KONG BRANCH	28880121704401
益励有限公司	SHANGHAI PUDONG DEVELOPMENT BANK CO LTD HONG KONG BRANCH	28880121704571
盈源有限公司	SHANGHAI PUDONG DEVELOPMENT BANK CO LTD HONG KONG BRANCH	28880121112151
立恒有限公司	SHANGHAI PUDONG DEVELOPMENT BANK CO LTD HONG KONG BRANCH	28880121704531
东享有限公司	SHANGHAI PUDONG DEVELOPMENT BANK CO LTD HONG KONG BRANCH	28880121704541
才邦有限公司	SHANGHAI PUDONG DEVELOPMENT BANK CO LTD HONG KONG BRANCH	28880121704551
源捷有限公司	SHANGHAI PUDONG DEVELOPMENT BANK CO LTD HONG KONG BRANCH	28880121704561
南詠有限公司	SHANGHAI PUDONG DEVELOPMENT BANK CO LTD HONG KONG BRANCH	28880121704581

兴合有限公司、益励有限公司、盈源有限公司、立恒有限公司、
东享有限公司、才邦有限公司、源捷有限公司、南詠有限公司

与

青岛瑞见私募股权投资基金合伙企业（有限合伙）

关于

佛山瑞安天地房地产发展有限公司

之

股权转让协议

日期：二〇二五年____月____日

本股权转让协议（以下简称为“本协议”），由以下各方于 2025 年__月__日签署：

- (1) 兴合有限公司（Crown Fame Limited），一家依据中国香港法律注册成立并合法存续的公司，注册办事处地址为 34/F Shui On Centre, 6-8 Harbour Road, Hong Kong（以下简称为“兴合公司”）；
- (2) 益励有限公司（Eastern View Limited），一家依据中国香港法律注册成立并合法存续的公司，注册办事处地址为 34/F Shui On Centre, 6-8 Harbour Road, Hong Kong（以下简称为“益励公司”）；
- (3) 盈源有限公司（Info Union Limited），一家依据中国香港法律注册成立并合法存续的公司，注册办事处地址为 34/F Shui On Centre, 6-8 Harbour Road, Hong Kong（以下简称为“盈源公司”）；
- (4) 立恒有限公司（Land Pacific Limited），一家依据中国香港法律注册成立并合法存续的公司，注册办事处地址为 34/F Shui On Centre, 6-8 Harbour Road, Hong Kong（以下简称为“立恒公司”）；
- (5) 东享有限公司（Oriental Host Limited），一家依据中国香港法律注册成立并合法存续的公司，注册办事处地址为 34/F Shui On Centre, 6-8 Harbour Road, Hong Kong（以下简称为“东享公司”）；
- (6) 才邦有限公司（Rich Prime Limited），一家根据中国香港法律注册成立并合法存续的有限责任公司，注册办事处地址为 34/F Shui On Centre, 6-8 Harbour Road, Hong Kong（以下简称为“才邦公司”）；
- (7) 源捷有限公司（Smart Century Limited），一家根据中国香港法律注册成立并合法存续的有限责任公司，注册办事处地址为 34/F Shui On Centre, 6-8 Harbour Road, Hong Kong（以下简称为“源捷公司”）；
- (8) 南詠有限公司（Regal Victory Limited），一家依据中国香港法律注册成立并合法存续的公司，注册办事处地址为 34/F Shui On Centre, 6-8 Harbour Road, Hong Kong（以下简称为“南詠公司”）；
和
- (9) 青岛瑞见私募股权投资基金合伙企业（有限合伙），一家根据中国法律设立并有效存续的有限合伙企业，其注册地址为山东省青岛市即墨区文峰路 302 号 3 号楼 1、2 号（以下简称为“买方”）。

以上各方单独称为“一方”、“该方”。兴合公司、益励公司、盈源公司、立恒公司、东享公司、才邦公司、源捷公司、南詠公司合称为“卖方”。买方与卖方合称为“双方”。

鉴于：

- (1) 佛山瑞安天地房地产发展有限公司系一家根据中国法律注册成立并合法存续的有限责任公司，其注册地址为佛山市禅城区岭南天地商业中心祖庙大街2号ZM201号铺第3层02单元，其注册资本为人民币784,000,000元，均已实缴（以下简称为“佛山瑞安”）；
- (2) 本协议签署之日，卖方合计持有佛山瑞安100%的股权（“目标股权”），而佛山瑞安拥有位于佛山市禅城区天地路东侧、福贤路西侧、东熙里北侧、良缘路南侧的Lot 1岭南新天地（以下简称“岭南新天地”）；
- (3) 卖方拟将其所持有的全部目标股权转让予买方，买方拟收购卖方所持的全部目标股权，从而间接持有岭南新天地对应的权益（“本次交易”）；
- (4) 于本协议签署的同一日，买卖双方就卖方拟将其所持有的佛山安盈100%的股权受让予买方事宜同时另行签署一份《股权转让协议》（“佛山安盈股转协议”）。

现买卖双方经友好协商，就本次交易事宜订立本协议，以资双方共同信守。

第一条 定义和解释

1.1 定义

在本协议（包括前言部分）中，除非另有明确规定或上下文另有要求，下列词汇和短语应具有下列含义：

- (1) 不可抗力事件：具有本协议第9.1条所赋予的含义。
- (2) 代缴税款：具有本协议第4.1.1条所赋予的含义。
- (3) 第一期股权对价款：具有本协议第2.4.1条所赋予的含义。
- (4) 第二期股权对价款：具有本协议第2.4.1条所赋予的含义。
- (5) 第二期付款先决条件：具有本协议第3.2.1条所赋予的含义。
- (6) 第二期付款先决条件最后期限：具有本协议第3.4.2条所赋予的含义。
- (7) 第一期付款先决条件：具有本协议第3.1.1条所赋予的含义。
- (8) 第一期付款先决条件最后期限：具有本协议第3.4.1条所赋予的含义。
- (9) 佛山安盈：指佛山安盈房地产开发有限公司，一家根据中国法律注册成立并合法存续的公司，其注册地址为佛山市禅城区祖庙街道祖庙路29号岭南天地商业大厦第18层1801室（住所申报）。
- (10) 佛山安盈股转协议：具有本协议鉴于部分第(4)条所赋予的含义。

- (11) 佛山瑞安：具有鉴于部分第(1)条所赋予的含义。
- (12) 佛山瑞安现有银行贷款：指佛山瑞安向上海浦东发展银行股份有限公司佛山分行借入的经营性物业贷款。
- (13) 工作日：指中国的法定节假日、休息日以外的日期。
- (14) 关联方：就任何公司、企业或人士而言，指直接或通过一个或多个中间方间接控制该方、或受该方控制、或与该方共同受他人控制的任何其他公司、企业或人士。就任何自然人而言，“关联方”还应包括该人的近亲属（即子女、配偶、兄弟姐妹和父母）以及直接或间接地受或可能受该自然人或其近亲属控制的任何实体。但为本协议之目的，佛山瑞安既不应视为卖方的关联方，也不应被视为买方的关联方。
- (15) 股权变更登记：具有本协议第 2.5.2 条所赋予的含义。
- (16) 股权变更登记申请：具有本协议第 2.5.2 条所赋予的含义。
- (17) 股权对价款：具有本协议第 2.3.1 条所赋予的含义。
- (18) 合作协议：指于本协议签署的同一日，Shui On Development (Holding) Limited (“瑞安”)、卖方、买方、天津远见创新投资管理有限公司、盛鼎私募基金管理有限责任公司、佛山瑞安和佛山安盈共同签署的一份《合作协议》，该协议就共同发展及经营目标资产作出约定。
- (19) 交易完成日：指买方根据本协议第 2.4.3 条完成第二期股权对价款付款以及根据佛山安盈股转协议完成该协议项下的第二期股权对价款付款，并且瑞安优先级有限合伙人按照合作协议第 3.3.3 条的约定收到买方退回的实缴出资人民币伍亿元（¥500,000,000）（以较后者为准）之日；“交易完成”具有相应的含义。
- (20) 净资产值：具有本协议第 2.3.1 条所赋予的含义。
- (21) 岭南新天地：具有鉴于部分第(2)条所赋予的含义，其基本情况如本协议附件 2 所列。
- (22) 岭南新天地地块现有银行抵押：指于本协议签署时存在于岭南新天地地块上的抵押权，抵押权人为上海浦东发展银行股份有限公司佛山分行。
- (23) Lot E：指佛山安盈拥有位于佛山市禅城区祖庙路东侧、天地路西侧、建新路北侧、东瑞路南侧的 Lot E NOVA 商场及 Lot E 办公楼。
- (24) 卖方境内账户：具有本协议第 2.4.2(1)条所赋予的含义。

- (25) 买方指定印鉴：具有本协议第 2.4.2(2)条所赋予的含义。
- (26) 目标股权：具有鉴于部分第(2)条所赋予的含义。
- (27) 目标股权转让：具有本协议第 2.2.1 条所赋予的含义。
- (28) 目标资产：指岭南新天地与 Lot E 的合称。
- (29) 瑞安方：指瑞安和卖方的合称。
- (30) 瑞安房地产：指 Shui On Land Limited, 香港联交所上市公司代号 00272, 注册办事处位于 One Nexus Way, Camana Bay, Grand Cayman, KY1-9005, Cayman Islands。
- (31) 瑞安优先级有限合伙人：指瑞安管理（上海）有限公司，一家根据中国法律注册成立并合法存续的公司，其注册地址为上海市黄浦区淮海中路 333 号瑞安广场 26 层 F 室。
- (32) 市监局：指佛山市市场监督管理局或其他主管佛山瑞安和/或佛山安盈变更登记和备案工作的市场监督管理部门。
- (33) 首笔股权对价款：具有本协议第 2.4.2(1)条所赋予的含义。
- (34) 首笔股权对价款支付日：具有本协议第 2.4.2(1)条所赋予的含义。
- (35) 受影响一方：具有本协议第 9.1 条所赋予的含义。
- (36) 税务及购汇监管账户：指以买方名义在卖方指定的银行开立的一个或多个专门用于存放和对外支付代缴税款、进行股权对价款购汇和对外支付的账户。
- (37) 完成日报表：具有本协议第 2.3.1 条所赋予的含义。
- (38) 完成审计师：具有本协议第 2.3.1 条所赋予的含义。
- (39) 项目公司：指佛山瑞安和佛山安盈的合称。
- (40) 香港上市规则：指《香港联合交易所有限公司证券上市规则》。
- (41) 暂定交易对价：具有本协议第 2.3.2 条所赋予的含义。
- (42) 总资产价值：具有本协议第 2.3.5 条所赋予的含义。
- (43) 重大不利影响：具有合作协议项下赋予的定义。
- (44) 中国：指中华人民共和国，为本协议之目的不包括香港特别行政区、澳门特别行政区以及台湾地区。
- (45) 终止事件：具有本协议第 8.1 条所赋予的含义。

1.2 解释

除非上下文另行要求或本协议条款明确另行规定，以下的一般解释规则适用于本协议的所有解释：

- 1.2.1 本协议各部分的标题仅为索引方便而设，标题不应构成对本协议及其条款的定义、限制或扩大范围。
- 1.2.2 提及的条款系指本协议的条款（除非上下文另有要求）；提及的“人”应包括自然人、法人团体、非法人团体及合伙（无论是否具有独立法人资格）；提及的任何文件（包括本协议）均包括该文件的修订、合并、补充、更新或替换。
- 1.2.3 凡提及任何法律、法律条文或法规，均应包括该等法律、法律条文或法规的合并、重新制订、修改或替换版本、该等法律、法律条文或法规在合并、重新制订、修改或替换前的版本，以及该等法律、法律条文或法规项下不时生效的任何附属法律，除非在本协议日期之后制订的、该等法律、法律条文或法规的合并、重新制订、修改或替换版本会扩大或增加任何一方在本协议项下对其他方负有的责任。
- 1.2.4 对本协议每一方的提述包括其各自的承继人及经许可的受让人。
- 1.2.5 当提述“书面”即包括以清晰可见且非短暂形式复制词句的任何方法。为避免疑义，应包括电子邮件。
- 1.2.6 若在本协议项下须于某一日采取行动或进行任何事项，而该日非工作日，则该等行动、事项应在该日期后的首个工作日进行。
- 1.2.7 如规定某一期间从某一指定日或某一行为或事项发生当日、之前或之后开始计算，则该指定日或某一行为或事项发生日不应计算在内。
- 1.2.8 除非另有明确规定，提及的时间系指北京时间，即中国标准时间。
- 1.2.9 凡提及“赔偿”以及针对因任何事项、事件或情况引起的任何损失“赔偿”任何人，均包括针对由于该等事项、事件或情况而直接导致该人不时作出、蒙受或发生的任何要求、索赔、诉讼、程序、损害、付款、罚款、处罚、费用（包括法律费用）、支出（包括税负）、实付开支或任何性质的其他责任或损失赔偿该人并确保该人免受损害。
- 1.2.10 凡提及“人民币”或“¥”或“RMB”，均指于本协议签署之日中国采用的法定货币。
- 1.2.11 凡提及“美元”或“\$”或“US\$”，均指于本协议签署之日美利坚合众国采用的法

定货币。

1.2.12 当解释本协议时：

- (1) “其他”一词所带出的一般文字，其涵义不得因其前面的字词显示某一类别的作为、事宜或事情而受到局限；及
- (2) 一般文字的涵义不得因其后面所举的某一说明例子而受到局限。

第二条 目标股权转让

2.1 现有股权结构

2.1.1 佛山瑞安于本协议签署日的股权结构如下：

股东名称	实缴出资 (人民币万元)	股权比例 (%)
兴合有限公司	70,560	90.00
源捷有限公司	2,352	3.00
盈源有限公司	1,568	2.00
才邦有限公司	784	1.00
南詠有限公司	784	1.00
立恒有限公司	784	1.00
东亨有限公司	784	1.00
益励有限公司	784	1.00
合计：	78,400	100.00

2.2 目标股权的转让

2.2.1 卖方同意按照本协议的条款和条件出售，买方同意按照本协议的条款和条件购买目标股权并据此获得目标股权的所有权益（以下简称“目标股权转让”）。

2.2.2 目标股权转让完成后，买方持有佛山瑞安 100%的股权。

2.3 股权对价款

2.3.1 为完成目标股权转让，买方应向卖方支付股权对价款（以下简称“股权对价款”），股权对价款应以人民币计算，其金额应等于：基于佛山瑞安于交易完成日经买卖双

方共同认可的审计机构（以下简称“完成审计师”）审计的佛山瑞安的资产负债表（以下简称“完成日报表”），按照本第 2.3 条下列计算和调整后的佛山瑞安的净资产值（Net Asset Value）（以下简称“净资产值”），但受限于第 2.3.3 条的约定。完成日报表的格式见附件 1。

2.3.2 根据本协议签署时的情况，双方同意股权对价款的暂定金额为人民币 16.17 亿元（大写：人民币拾陆亿壹仟柒佰万元，以下简称“暂定交易对价”），买方根据各卖方持有的佛山瑞安的股权比例应向各卖方支付的暂定交易对价分别为：

卖方	转让佛山瑞安的股权比例	所对应的暂定交易对价 (人民币元)
兴合有限公司	90%	1,455,300,000
源捷有限公司	3%	48,510,000
盈源有限公司	2%	32,340,000
立恒有限公司	1%	16,170,000
东享有限公司	1%	16,170,000
才邦有限公司	1%	16,170,000
益励有限公司	1%	16,170,000
南詠有限公司	1%	16,170,000

卖方确认，其用于收取股权对价款的境外银行账户详见附件 3。

2.3.3 双方同意，按照下列约定调整暂定交易对价，作为最终的股权对价款：

- (1) 如果净资产值与暂定交易对价相差超过人民币 400 万元，而且净资产值高于暂定交易对价的，则最终的股权对价款应为暂定交易对价加人民币 400 万元整（即人民币 16.21 亿元）；
- (2) 如果净资产值与暂定交易对价相差超过人民币 400 万元，而且净资产值低于暂定交易对价的，则最终的股权对价款应为暂定交易对价减人民币 400 万元整（即人民币 16.13 亿元）；
- (3) 如果净资产值与暂定交易对价相差不超过人民币 400 万元，则应以佛山瑞安的净资产值为最终的股权对价款。

2.3.4 净资产值的计算按照本协议之附件 1所述原则进行。完成日报表上的目标资产一项的数值应由按照本协议第 2.3.5 条所述的岭南新天地总资产价值所替代。完成日报

表上的递延所得税负债一项的数值应调整为零。

2.3.5 岭南新天地按照现状状态下的资产价值（以下简称“总资产价值”）为人民币 1,698,000,000 元（大写：人民币拾陆亿玖仟捌佰万元）。为免疑义，前述总资产价值为固定金额，不随交易完成日的变化而变化。

2.3.6 卖方和买方应向完成审计师提供充分的协助和配合，并提供对方和完成审计师合理要求的与佛山瑞安和岭南新天地有关的所有信息，以促使完成审计师在交易完成日后的二十（20）个工作日内完成并向双方提交经审计的完成日报表。完成审计师所发生的费用由佛山瑞安承担。

2.3.7 除非完成审计师的决定存在明显错误，经完成审计师按照本条审计的完成日报表以及由此确认的净资产值应是终局的且对双方具有约束力。

2.4 股权对价款的支付

2.4.1 暂定交易对价应分期支付，其中：第一期股权对价款为人民币 15.75 亿元（以下简称“第一期股权对价款”），第二期股权对价款为人民币 4,200 万元（以下简称“第二期股权对价款”）。

2.4.2 第一期股权对价款的支付

第一期股权对价款分六（6）笔支付，具体约定如下。

(1) 在本协议第 3.1.1 条约定的第一期付款先决条件全部满足或被豁免后三（3）个工作日内，买方应向卖方指定关联方的账户（即上海瑞安投资集团有限公司开立在上海浦东发展银行股份有限公司佛山顺德支行的银行账户，账号 12520078801800000578，以下简称“卖方境内账户”）支付暂定交易对价中的人民币 4.63 亿元（大写：人民币肆亿陆仟叁佰万元）（以下简称“首笔股权对价款”）。首笔股权对价款支付完毕之日为“首笔股权对价款支付日”。在首笔股权对价款支付日，卖方、买方应并应共同促使佛山瑞安向市监局正式递交股权变更登记申请。双方同意，当日的具体工作流程如下：

(a) 在首笔股权对价款支付日上午 10 点或之前，卖方、买方及佛山瑞安的授权代表应在市监局办理登记的窗口分别和经办人员确认办理股权变更登记申请所需资料均已满足当日递件的要求；

(b) 买方向其银行发出划款指令，向卖方境内账户支付首笔股权对价款；

- (c) 在卖方境内账户已经收到首笔股权对价款后，卖方、买方及佛山瑞安的代表应当场向市监局正式递交股权变更登记申请并获得市监局出具的受理凭据；
- (d) 如果因市监局的原因，卖方、买方及佛山瑞安的代表未能于卖方境内账户收到首笔股权对价款当天完成股权变更登记申请的正式递交，则上述各方的代表应于下一个工作日的早上9点再一同前往市监局递交股权变更登记申请并获得受理凭据，而且任何一方均不因此承担任何违约责任。
- (2) 在首笔股权对价款支付日之前，卖方应安排在卖方境内账户中添加买方指定的一枚预留印鉴（“买方指定印鉴”），使得卖方境内账户的任何操作均需加盖卖方指定的预留印鉴和买方指定印鉴方可进行。在市监局完成目标股权转让的股权变更登记并发出佛山瑞安的新营业执照或其他证明文件之日，买方应配合卖方将买方指定印鉴变更为卖方另行指定的预留印鉴；在开户银行完成将买方指定印鉴变更为卖方另行指定的预留印鉴之前，如果卖方需要动用卖方境内账户内的资金并用以合作协议第 3.2.2 条约定的瑞安方的出资、本协议第 3.2.1(2)条约定的佛山瑞安现有银行贷款的归还、合作协议第 6.6.2 条约定的盈源公司银行借款的归还（包括但不限于通过项目公司现有减资通道出境后归还）、本协议第 4.1 条约定的缴纳代缴税款，以及卖方需要将卖方境内账户内的资金人民币 1 亿元（大写：人民币壹亿元）转出至瑞安关联方的指定账户的，买方应立即配合卖方并在收到书面通知后的一（1）个工作日内在相应文件上加盖买方指定印鉴。
- (3) 在买方收到合作协议第 3.2.2(2)条所述的全部实缴出资后两（2）个工作日内，买方应向卖方境内账户支付暂定交易对价中的人民币 2.55 亿元（大写：人民币贰亿伍仟伍佰万元）。
- (4) 在买方收到合作协议第 3.2.2(3)条所述的全部实缴出资后两（2）个工作日内，买方应向卖方境内账户支付暂定交易对价中的人民币 2.55 亿元（大写：人民币贰亿伍仟伍佰万元）。
- (5) 在买方收到合作协议第 3.2.2(4)条所述的全部实缴出资后两（2）个工作日内，买方应向卖方境内账户支付暂定交易对价中的人民币 2.55 亿元（大写：人民币贰亿伍仟伍佰万元）。
- (6) 在买方收到合作协议第 3.2.2(5)条所述的全部实缴出资后两（2）个工作日内，

买方应向卖方境内账户支付暂定交易对价中的人民币 2.55 亿元（大写：人民币贰亿伍仟伍佰万元）。

(7) 在买方收到合作协议第 3.2.2(6)条所述的全部实缴出资后两（2）个工作日内，买方应向卖方境内账户支付暂定交易对价中的人民币 9,200 万元（大写：人民币玖仟贰佰万元）。

2.4.3 在本协议第 3.2.1 条约定的第二期付款先决条件全部满足或被豁免后的三（3）个工作日内，买方应向卖方境内账户支付第二期股权对价款人民币 4,200 万元（大写：人民币肆仟贰佰万元）。

2.4.4 股权对价调整的支付

(1) 如果根据本协议第 2.3.3 条最终的股权对价款高于暂定交易对价，则在买方收到合作协议第 3.2.2(7)条所述的全部实缴出资后两（2）个工作日内，买方应向卖方境内账户支付最终的股权对价款与暂定交易对价之间的差额。

(2) 如果根据本协议第 2.3.3 条最终的股权对价款低于暂定交易对价，则在完成审计师提交完成日报表后三（3）个工作日内，卖方应促使其关联方从卖方境内账户中将最终的股权对价款与暂定交易对价之间的差额原路退回买方。

2.4.5 买方支付股权对价款的义务包括依据本协议约定向卖方境内账户支付相关款项，以及按照本协议第 2.4.2(2)、4.1、4.2、4.3 条的约定配合使用及变更买方指定印鉴、配合完成税收申报和缴纳、配合购汇和对外支付。除此以外，买方对卖方境内账户的持有方是否具备收款资格、卖方境内账户的持有方是否向卖方划转对应款项、与该等支付安排相关的任何税务、外汇管理等事项均不承担任何责任。

2.4.6 在交易完成日，卖方应向买方出具一份经有效签署的书面说明，表明卖方境内账户已收到买方支付的第一期股权对价款和第二期股权对价款。

2.5 市监局变更登记

2.5.1 在递交股权变更登记申请之前，买方（作为佛山瑞安的新股东）应按照合作协议附件 4 的内容和格式签署佛山瑞安的新公司章程。

2.5.2 在首笔股权对价款支付日，卖方和买方应并应促使佛山瑞安就目标股权转让向市监局正式提交变更登记申请（以下简称“股权变更登记申请”）。为免疑义，股权变更登记申请包括佛山瑞安的股东变更为买方的变更登记、新公司章程备案以及将佛山

瑞安董事变更为符合合作协议第 7.1.2(1)条的人员的备案之申请,“股权变更登记”具有相应的含义。尽管有本条以及第 2.4.2(1)条的约定,双方同意,本协议项下的股权变更登记申请应与佛山安盈股转协议项下的股权变更登记申请同时递交;如果按照佛山安盈股转协议的约定,其项下的股权变更登记申请尚不需要提交的,本协议项下的股权变更登记申请的递交时间相应推迟。

- 2.5.3 股权变更登记申请的经办人由佛山瑞安指定的人员担任。卖方、买方和佛山瑞安共同根据本协议第 2.4.2(1)条及 2.5.2 条提交股权变更登记申请后,市监局出具的股权变更登记申请的受理凭据应由佛山瑞安保管,股权变更登记完成后市监局颁发的佛山瑞安的新营业执照和其他证明文件(如有)由佛山瑞安领取。

第三条 先决条件

3.1 第一期付款先决条件

- 3.1.1 买方支付首笔股权对价款应以下列先决条件(以下简称“第一期付款先决条件”)已全部满足(或按照本协议的约定被豁免)为前提条件:

- (1) 股权变更登记申请以及佛山安盈股转协议项下的“股权变更登记申请”所需提交文件已经由佛山瑞安、佛山安盈提交至市监局进行预审(为免疑义,无需正式提交文件),市监局已口头明确确认该等关于股权变更登记申请的文件符合要求且同意受理。为明确起见,卖方、买方、佛山瑞安和佛山安盈均应当派遣代表全程参与上述登记预审事宜;
- (2) 佛山瑞安的现有贷款银行(即上海浦东发展银行股份有限公司佛山分行、上海浦东发展银行股份有限公司香港分行)已对目标股权转让出具银行同意函;
- (3) 瑞安房地产已按香港上市规则就本次交易刊发公告及取得其股东批准(如需);
- (4) 瑞安房地产和瑞安已向买方提供合作协议第 2.2.3(2)条所述的法律意见书;
- (5) 在本协议签署后没有出现新的适用法律、法院判决、政府命令或类似禁令使本次交易全部或者重大部分无效,或者终局并且不可上诉地禁止或制约任何一方完成本次交易全部或者重大部分;
- (6) 合作协议项下定义的“瑞安方保证”在所有重大方面是真实和准确的;
- (7) 合作协议项下定义的“大家方保证”在所有重大方面是真实和准确的;及

(8) 佛山瑞安、岭南新天地未遭受重大不利影响，但已经纠正的除外。

3.1.2 买方或卖方在上述第 3.1.1 条第(1)项至第(4)项先决条件完成时，应及时通过电子邮件通知对方并提供合理的书面证明材料，相对方应在接到通知后及时并善意通过电子邮件书面确认相关的先决条件是否已经完成，该先决条件视为在相对方书面确认完成之日满足。如相对方未在收到该电子邮件之日起两（2）个工作日内确认上述先决条件是否完成，则视为上述先决条件已于该电子邮件发送日满足，该电子邮件发送日视为该先决条件的满足日。

3.2 第二期付款先决条件

3.2.1 买方支付第二期股权对价款应以下列先决条件（以下简称“第二期付款先决条件”）已全部满足（或按照本协议的约定被豁免）为前提条件：

- (1) 目标股权转让的股权变更登记已完成，并且佛山瑞安已取得将买方载明为佛山瑞安唯一股东的营业执照或其他证明文件；
- (2) 瑞安方指定的关联方已通过公司间借款的形式向佛山瑞安提供资金，以将佛山瑞安现有银行贷款归还完毕；
- (3) 瑞安方已完成归还盈源公司的全部银行借款，以使岭南新天地地块现有银行抵押已解除；
- (4) 合作协议项下的“瑞安优先级退出交易”已按照合作协议所定义的“份额转让协议”完成；
- (5) 不存在对佛山瑞安或岭南新天地构成重大不利影响的“瑞安方保证”（具有合作协议项下的定义）不真实或不准确的情形；及
- (6) 佛山瑞安、岭南新天地未遭受因瑞安方原因造成的重大不利影响，但已经纠正的除外。

3.2.2 买方或卖方在上述第 3.2.1 条第(1)项至第(4)项先决条件完成时，应通过电子邮件及时通知对方并提供合理的书面证明材料，相对方应在接到通知后及时并善意通过电子邮件书面确认相关的先决条件是否已经完成，该先决条件视为在相对方书面确认完成之日满足。如相对方未在收到该电子邮件之日起两（2）个工作日内确认上述先决条件是否完成，则视为上述先决条件已于该电子邮件发送日满足，该电子邮件发送日视为该先决条件的满足日。

3.3 先决条件的豁免

- 3.3.1 买方有权豁免以下先决条件：第 3.1.1 条第(4)、(6)、(8)项，以及第 3.2.1 条第(2)、(3)、(5)、(6)项。
- 3.3.2 卖方有权豁免以下先决条件：第 3.1.1 条第(7)项，以及第 3.2.1 条第(4)项。
- 3.3.3 如一方决定豁免任何先决条件，其应将该等豁免书面通知其他各方。
- 3.3.4 为免疑义，本协议第 3.1.1 条第(5)项至第(8)项所述的第一期付款先决条件应在所有其他第一期付款先决条件被完成或者被豁免时视为自动满足，本协议第 3.2.1 条第(5)项至第(6)项所述的第二期付款先决条件应在所有其他第二期付款先决条件被完成或者被豁免时视为自动满足，除非一方提供相反证据证明其中任何一项并未得到满足。

3.4 最后期限

- 3.4.1 双方应共同努力、相互配合，尽最大努力使所有第一期付款先决条件在本协议签署后的一（1）个月内（以下简称“第一期付款先决条件最后期限”）或之前完成。若任何第一期付款先决条件未在第一期付款先决条件最后期限或之前完成，同时亦未按照本协议第 3.3 条约定被豁免的，则买卖双方中的任何一方均可通过向对方发送书面通知的方式将第一期付款先决条件最后期限再推迟一（1）个月。如双方在第一期付款先决条件最后期限届满时或之前都没有行使其推迟第一期付款先决条件最后期限的权利，或者任何第一期付款先决条件在被推迟后的第一期付款先决条件最后期限届满时还没有被完成或者豁免，则双方中的任何一方均有权向对方发出书面通知立即终止本协议。
- 3.4.2 双方应共同努力、相互配合，尽最大努力使所有第二期付款先决条件在首笔股权对价款支付完毕后的二（2）个月内（以下简称“第二期付款先决条件最后期限”）或之前完成。若任何第二期付款先决条件未在第二期付款先决条件最后期限或之前完成，同时亦未按照第 3.3 条约定被豁免的，则买卖双方中的任何一方均可通过向对方发送书面通知的方式将第二期付款先决条件最后期限再推迟一（1）个月。如双方在第二期付款先决条件最后期限届满时或之前都没有行使其推迟第二期付款先决条件最后期限的权利，或者任何第二期付款先决条件在被推迟后的第二期付款先决条件最后期限届满时还没有被完成或者豁免，则双方中的任何一方均有权向对方发出书面通知立即终止本协议。

3.4.3 本协议根据本第 3.4 条终止的，本协议第 8.2.2 条的约定将适用。

第四条 税收申报及相关事项

4.1 税收申报

4.1.1 在合作协议定义的“瑞安优先级退出交易”完成后两（2）个工作日内，买方及卖方应共同配合向相关税务机关申请核定卖方因目标股权转让而按照中国适用法律需缴纳的税款（“代缴税款”）。为免疑义，上述税收核定及流程如根据适用法律或实践操作需由买方操作及/或代扣代缴的，有关程序及沟通应由卖方控制及主导，税收的核定需获得卖方的事先同意，买方应予以必要和合理的配合（包括但不限于签署供申请核定税收所需要提供的交易文件）。卖方进一步承诺，其向相关税务机关申请核定税收所提交的资料均应为真实、准确、完整的。

4.1.2 根据相关税务机关的要求，双方应采取以下两种方式之一缴纳代缴税款：

- (1) 传统模式：在相关税务机关完成前述税收核定以及出具缴税通知书后两（2）个工作日内，卖方应促使其关联方从卖方境内账户中支付等额的款项至税务及购汇监管账户。相关款项到达税务及购汇监管账户后，卖方及买方应在缴税通知书指定的缴税期限内，且不晚于该等款项支付至税务及购汇监管账户的两（2）个工作日内，共同发出指令从税务及购汇监管账户向相关税务机关划转等额款项以支付缴税通知书中所载的代缴税款。
- (2) 电子税务局模式：如果税务机关采取电子税务局模式处理前述税收核定申请，买方应在电子税务局中绑定其基本户作为扣款账户。在卖方和相关税务机关沟通确认代缴税款后，卖方应促使其关联方从卖方境内账户中支付相当于代缴税款的金额至买方的基本户；在买方的基本户收到上述款项的当天，买方和卖方应在电子税务局系统中完成税收核定申请和缴税。

4.1.3 缴纳代缴税款后，相应的完税凭证的原件由代扣代缴义务人保存，但代扣代缴义务人应在取得完税凭证后一（1）个工作日内将完税凭证的复印件提供予卖方。

4.2 完税后价款出境

4.2.1 卖方应协调有关银行与外汇部门沟通对外支付事宜，并负责为买方指定用作股权对价款的购汇及对外支付的一家或多家银行。在卖方按照第 4.1 条约定取得完税凭证之日后的两（2）个工作日内，双方应配合向外汇部门和/或有关银行提供所需的文件、信息和资料，并在合理时间内提交外汇部门和/或有关银行根据届时实际情况

可能要求买方配合提供的补充文件、信息和资料（如有），然后向有关银行申请办理股权对价款的购付汇手续。

4.2.2 在接到外汇部门和/或有关银行的约谈通知后，买方应立即通知卖方并在水汇部门和/或有关银行要求的时间接受其约谈。

4.2.3 当购汇及对外汇款成为可能时，买方应在得到外汇部门或有关银行的通知后的一个（1）个工作日内将有关信息以及可以对外支付的金额书面通知卖方。卖方在收到买方的通知后，应在有关银行通知的可购汇汇出的期间内，确定一个具体的购汇汇出日，并至少提前三（3）个工作日通知买方具体的购汇汇出日，并确保其已收取股权对价款的关联方将相应金额的资金于其确定的购汇汇出日的前三（3）个工作日从卖方境内账户支付到相关的税务及购汇监管账户。在该等资金支付至相关的税务及购汇监管账户后的三（3）个工作日内，买方应完成购汇并以美元或卖方要求的其他币种支付至附件 3 中所列的卖方指定的境外账户的手续，卖方就此应提供必要或合理的配合（包括但不限于在购汇申请单、付汇申请单等相关文件上加盖卖方的预留印鉴）。

4.2.4 如根据外汇部门或有关银行的要求股权对价款（减去卖方应支付的所得税（如有））需要分笔购汇汇出，或者卖方自行决定将股权对价款分笔汇出，每一笔的具体金额由卖方决定（但该等金额应在外汇部门或有关银行批准的购付汇额度内），上述第 4.2.3 条约定应同样适用于每一笔的购汇汇出。为免疑义，在不超过每一个卖方应收股权对价款的前提下，卖方可以自行决定每一笔股权对价款支付至附件 3 中任意一个卖方指定的境外账户，买方应予以配合。

4.2.5 为免疑义，如外汇部门或有关银行拒绝买方提出的购付汇申请，则买方应在一个（1）个工作日内将税务及购汇监管账户中未汇出的股权对价款余额转回卖方境内账户，并在卖方重新确定新的购汇银行和时间后，按照第 4.2.1 条至第 4.2.4 条的约定重新将未汇出的股权对价款余额购汇支付至附件 3 中所列的卖方境外指定账户，直至最终将股权对价款余额全部支付至附件 3 中所列的卖方境外指定账户。

4.2.6 为免疑义，上述购汇和汇出流程及相关的沟通应由卖方控制及主导，买方应予以必要或合理的配合。

4.3 税务及购汇监管账户

4.3.1 为本次交易之目的，买方应不迟于目标股权转让的股权变更登记完成之日，在卖方

指定的银行开立完成税务及购汇监管账户。为免疑义，若非因买方的原因导致税务及购汇监管账户未能按时开立，买方不承担违约责任。税务及购汇监管账户应由卖方和买方共同监管，除本协议第 4.1 条、第 4.2 条约定的双方应共同配合进行的支付外，未经双方同意，任意一方不得对外支付款项或对税务及购汇监管账户进行其他操作，亦不得为税务及购汇监管账户开通网上银行转账汇款功能。卖方和买方均有权各自指定一枚税务及购汇监管账户的预留印鉴，税务及购汇监管账户的任何操作均需加盖两枚预留印鉴方可进行。

- 4.3.2 为了尽快将全部股权对价款（减去代缴税款）支付到卖方指定的境外账户，卖方可指定买方在一家或多家银行开立税务及购汇监管账户，用作股权对价款的购汇及对外支付，买方应充分配合。第 4.1 条、第 4.2 条、第 4.3.1 条的约定应同样适用于每个税务及购汇监管账户。

第五条 过渡期承诺

5.1 过渡期承诺

- 5.1.1 自本协议生效之日起直至交易完成日为止，卖方应尽合理商业努力，促使佛山瑞安以通常及与本协议生效之前相同的方式，维持佛山瑞安和岭南新天地的日常运营。

- 5.1.2 自本协议生效之日起直至交易完成日，卖方应确保佛山瑞安允许买方在佛山瑞安的正常营业时间内：

- (1) 视察佛山瑞安和岭南新天地；及
- (2) 查看佛山瑞安拥有的有关岭南新天地的资料。

但前提是买方应在进行上述活动前至少三（3）个工作日通知瑞安、卖方及佛山瑞安，并且上述活动不会影响佛山瑞安的正常管理和运营，但情况紧急且有合理证据证明可能对买方的合法权益造成重大不利影响的除外。

第六条 陈述、保证和承诺

6.1 陈述、保证和承诺

每一方向对方陈述、保证和承诺如下：

- 6.1.1 其具有签署本协议以及履行其于本协议下所有义务所需的所有必要法定权利、内部授权以及必要的批准、许可和登记（若适用法律如此要求的话），除非该等批准、

许可及登记是适用法律针对本协议日期之后所需作出的事项或采取的措施所要求的；

- 6.1.2 受限于上述第 6.1.1 条，本协议签署后，本协议的所有条款对其构成合法及有约束力的法律义务；
- 6.1.3 受限于上述第 6.1.1 条，其对本协议的签署和履行本身，或其对本协议的签署和履行再加上任何其他的行为或情形，均不会引发其对任何其应遵守的适用法律的违反，也不会引发其对任何其为一方的任何合同或安排的违约或不履行；及
- 6.1.4 其对本协议的签署和履行，不会违反任何对其或其任何资产或目标股权具有约束力的任何政府命令或者任何法院判决或命令。

第七条 违约责任

7.1 违约

- 7.1.1 任何一方违反本协议项下的任何陈述、保证、承诺或义务，视为该方违约，违约方向非违约方赔偿和补充因其违约行为而造成的、引起的或与之有关的一切直接损失（包括但不限于任何种类或性质的一切索赔、义务、损害、损失、成本、费用（包括合理的法律费用和律师费）），并使非违约方免受损害。但是，任何一方不得就同一损失重复获得损害赔偿、付款、追偿、返还原状或补偿。
- 7.1.2 无论本协议是否有相反的约定，由于本协议下任何与目标股权转让有关的权利主张使卖方产生的责任应受到合作协议附件 14 所载的限制。

7.2 特别约定

特别的，在不限制上述第 7.1 条约定的一般性违约赔偿责任的前提下：

- 7.2.1 除本协议另有约定外，如买方未履行或未及时履行本协议约定的任何付款义务（包括但不限于股权对价款），自迟延支付第 4 日起每延迟一（1）日，买方应向卖方支付相当于迟延支付的金额的万分之五（0.05%）的违约金，直至迟延支付的金额和所累积的违约金全部付清为止（但若延迟支付是因卖方及/或佛山瑞安（视情况而定）未提供必要配合导致的，买方不承担责任）。
- 7.2.2 若因可归责于卖方的原因未完成或未及时完成目标股权转让的纳税申报而导致主管税务机关就纳税申报的迟延向买方征收滞纳金、罚款的，该等滞纳金和罚款全部由卖方承担。

第八条 协议终止

8.1 终止

出现下述任何条件或事件（以下简称“终止事件”）时，本协议可以终止：

- 8.1.1 双方共同书面同意终止；
- 8.1.2 买方未根据本协议约定向卖方支付任何一笔第一期股权对价款或第二期股权对价款，或未按照合作协议第 3.3.3 条的约定向瑞安优先级有限合伙人退回其实缴出资款，并且经催告后超过十（10）个工作日仍未支付的；
- 8.1.3 本协议根据第 3.4 条而终止；
- 8.1.4 合作协议被终止；
- 8.1.5 佛山安盈股转协议被终止。

受限于下文第 8.2 条约定，发生以上第 8.1.1 条项下终止事件的，本协议在双方签署确认终止的书面文件之日终止；发生以上第 8.1.2 条项下终止事件的，卖方有权书面通知买方及其他各相关方终止本协议，本协议应在该等通知送达之时终止；发生以上第 8.1.3 条项下终止事件的，本协议应根据第 3.4 条的约定终止；发生以上第 8.1.4 条项下终止事件的，本协议应于合作协议被终止之日自动终止；发生以上第 8.1.5 条项下终止事件的，本协议应于佛山安盈股转协议被终止之日自动终止。如出现上述协议终止的情形下，第 7.2.1 条的违约金计算至协议终止日。

自交易完成日起，本协议不得被终止。

8.2 协议终止的后果

8.2.1 关于终止的一般性规定

在不妨碍双方对于因本协议下的任何违约而产生的索偿寻求任何救济的前提下，自本协议相关条款规定的本协议终止有效日起，双方应当免于继续履行本协议；但是：

- (1) 本条不应被视为免除任何一方对于任何在终止日前引发、发生或累积的对本协议的任何违反所应承担的责任；
- (2) 无论本协议系因何原因终止，明确规定在本协议终止后持续有效的条款，或按照适用法律规定或依其性质或根据上下文的意思，意图在本协议终止后持续有效的条款均应继续有效并对双方继续保持约束力；且

- (3) 无论本协议系因何原因终止，为解释或执行本协议而必需的任何本协议的条款应该持续有效，且对双方具有约束力。

8.2.2 发生终止事件且本协议已根据上文第 8.1 条终止的情况下，双方同意按照合作协议第 14.2.2 条的约定处理。

第九条 不可抗力

9.1 不可抗力事件

“不可抗力事件”指直接或者间接超出受到影响的人（“受影响一方”）合理控制或预见能力范围、导致受影响一方（可能包括佛山瑞安）不能全部或部分履行其在本协议项下任何义务（款项支付除外）的情形，包括但不限于任何：重大法律变更或政策调整；战争行为（无论是否宣战），外敌侵略或者行为；叛乱、暴乱、骚乱、恐怖活动或者破坏行为；雷电、火灾、地震、海啸、洪水、暴风雨、气旋、台风、旋风、或者其他自然灾害或天灾；流行病、瘟疫或传染病及因前述疫情状况采取的防控措施（包括本协议日期后政府机构因新型冠状病毒感染肺炎（COVID-19）而采取的防控措施）；罢工、怠工（受影响一方或其关联方的员工罢工、怠工的情形除外）。但是，不可抗力事件只有符合下列全部情况时才成立：

- (1) 受影响一方尽管采取合理努力仍不能够有效阻止、避免或者排除；
- (2) 受影响一方采取了一切合理防范、适当注意以及合理的替代措施以争取避免该事件对其履行本协议项下义务能力的影响和减轻其后果；
- (3) 该事件非为受影响一方违反其在本协议项下义务的直接或者间接结果。

9.2 受影响一方

受影响一方应在不可抗力事件的范围内免于履行本协议，且不应被视为违反本协议项下任何义务，但受影响一方必须采取全部下列行为：

- 9.2.1 向对方提供证明发生不可抗力事件的材料（如有）；
- 9.2.2 继续履行其在本协议项下未受不可抗力事件影响的所有义务；
- 9.2.3 采取一切合理努力阻止和降低任何不可抗力事件造成的迟延影响；
- 9.2.4 不可抗力事件结束后尽快尽最大努力继续正常履行其在本协议项下的义务。

第十条 保密责任和通知

10.1 保密责任

10.1.1 双方确认，该方作为接收方所收到的任何和所有保密信息均为披露方的专有保密信息。

10.1.2 除非披露方以书面形式明确授权，接收方不得在本协议持续期间（自签署日起算）以及其后两（2）年内，就该方作为接收方所收到的保密信息采取或允许其任何关联方采取任何下列行动：

- (1) 将该等保密信息用于除实施本协议之外的任何目的；
- (2) 将该等保密信息传达或披露给任何人，但不包括为履行其各自与实施本协议有关的职责而需要该等信息的接收方关联方、独立承包方、咨询顾问、代理人、董事、高管和员工。

10.1.3 每一方均应就该方作为接收方所收到的所有保密信息负有全部下列全部责任和义务：

- (1) 保持该等保密信息及其所有部分的机密性和保密性；
- (2) 要求其将接触该等保密信息的所有独立承包方、咨询顾问、代理人、董事、高管和员工，严格遵守双方在本协议中同意受之约束的相同保密限制标准，无论是否作为其劳动合同或其他协议的一部分；
- (3) 采取一切必要措施，针对任何在受聘或服务过程中可能已接触该等保密信息或其任何部分的独立承包方、咨询顾问、代理人、董事、高管和员工，执行该等保密承诺，并全面采取一切必要措施，以阻止对该等保密信息或其任何部分的未经授权的使用和披露；
- (4) 应披露方的要求，及时向披露方返还包含保密信息的任何和所有文件，且返还或销毁其所有拷贝并向披露方证明其已采取该行动（因接收方内部合规原因保留的拷贝除外）；
- (5) 促使其接触该等保密信息的关联方同样采取所有上述措施。

10.1.4 一方在第 10.1.2 条和第 10.1.3 条项下的义务，不适用于该方作为接收方所收到的但能提供合理证明的任何一项下列保密信息：

- (1) 在其首次被披露给接收方或其任何关联方之日之前，已存在于公共领域的信息，或其后非因接收方或其任何关联方的过失而进入公共领域的信息；

- (2) 在其首次被披露方或其任何关联方披露之日之前，已由接收方或其任何关联方以书面或实际载体形式合法持有的信息；
- (3) 由拥有向接收方或其任何关联方披露该等信息之合法权利的任何第三方向该接收方或关联方提供的信息，但根据保密协议条款提供的除外；
- (4) 由接收方在不参考其作为接收方所收到的任何保密信息而独立开发的信息。

10.1.5 如果根据适用法律或法规、监管部门规范性文件（包括适用于其股份公开上市交易一方的任何公开披露规定）的要求并且在其要求的限度内，本协议的任何规定均不禁止将保密信息披露给任何政府或监管机构，或披露给任何具有合法管辖权的法院，或根据有合法权限要求进行该披露的任何政府或监管部门的任何质询或调查进行披露，但条件是，该披露应基于该法律或法规所允许的最高保密限度进行，并且在得知该披露要求后应尽快告知披露方。

10.1.6 任何一方或其代表不得作出或发布与本协议主旨事项有关的任何公告、新闻稿或通讯（无论是何种类的），但本协议双方明确约定的或相关法律或任何股票或证券交易所或监管或政府部门要求作出的公告除外，但前提是与本协议有关。

10.2 通知

10.2.1 本协议项下任何通知、要求或信息传达均应采用书面形式，交付或发送至下列地址或电子邮箱，即为完成发送或送达：

给卖方的通知发送至：

收件人：法务总监

地址：上海市黄浦区淮海中路 333 号瑞安广场 26 层

电子邮箱：willie.uy@shuion.com.cn

电话：（8621） 6386 1818

给买方的通知发送至：

收件人：袁野

地址：北京市朝阳区建国门外大街 6 号 大家保险集团 A 座 17 层

电子邮箱：yuanyel@djbx.com

电话：15201524697

10.2.2 除非有证据证明其已提前收到，否则：

- (1) 在派专人交付的情况下，通知于送至本协议第 10.2.1 条所述的地址之时视为送达；
- (2) 在通过邮资预付的挂号邮件发出的情况下，通知于邮寄后五（5）个工作日视为送达；
- (3) 在通过快递发出的情况下，通知于快递公司确认送达之日（但如果该日不是工作日的，则为下一个工作日）视为送达；
- (4) 以电子邮件发送的情况下，通知于发件人电子邮件系统发送确认时（但如果邮件发送之日不是工作日或发送时间晚于下午 6 时的，则为下一个工作日）视为送达。

10.2.3 如果任何一方希望更改其地址、电子邮件地址或其它有关给该方的通知或通讯的信息，该方应根据第 10.2.1 条之规定，向对方发出更改通知。

第十一条 适用法律和争议解决

- 11.1 本协议适用中国法律，并按中国法律解释。
- 11.2 双方同意，除本协议另有约定外，本协议签署和履行所产生的或与此相关的争议或分歧应通过双方协商解决。如果争议未在一方发出通知要求协商后三十（30）个工作日内解决，应提交中国国际经济贸易仲裁委员会，按该会当时有效的仲裁规则在深圳仲裁解决。仲裁是终局性的，对双方均有约束力。
- 11.3 在按照本第十一条解决争议期间，除争议所涉事项外，双方应继续履行其在本协议项下的义务。

第十二条 其他

12.1 附件

本协议附件为本协议不可分割的组成部分，与本协议具有同等法律效力。

12.2 本协议和其他协议

12.2.1 本协议的存在和内容不应以任何方式影响或损害合作协议的约定、解释和适用，也不应在合作协议之外增加、减少本协议任何一方就本协议所涉事项的权利、义务和

责任。如本协议的内容与合作协议相冲突的，应以合作协议的约定为准。

12.2.2 为办理本协议项下的股权变更登记，双方可以另行签署简式股权转让合同。该等简式股权转让合同或应市监局的要求另行签署的其他相关协议、文件的约定与合作协议和本协议相冲突的，应以合作协议和本协议的约定为准。

12.3 可分割性

如本协议的任何条款或该条款对任何人或情形适用时被认定无效，其余条款或该条款对其他人或情形适用时的有效性并不受影响。

12.4 签署文本

本协议双方签署正本九（9）份，每一方各执一（1）份，各份具有同等法律效力。

12.5 本协议签署及生效日

本协议自卖方的授权代表签字和买方及其执行事务合伙人加盖公章并且其执行事务合伙人委派代表签章起生效。进一步地，卖方承诺，其已经取得签订本协议和履行本协议项下义务所需的全部内部授权和批准手续，代表其在本协议上签字的人均为其合法有效的代表。

12.6 转让

除非本协议另有规定，未经对方事先书面同意，任何一方不得以任何方式转让、处置、授权、押记其在本协议项下任何权利或义务或在其上设置权利负担。

12.7 变更和修改

除非由每一方的一位授权代表签署一份书面文件确认本协议的变更或修订，本协议不得被变更或修订。本协议修订时，根据修订文件约定的签署方式签署后生效。

12.8 放弃

任何一方未行使或延迟行使本协议或与之相关的任何其他合同或协议项下的任何权利、权力或特权，不构成对之的放弃；任何一次或部分行使任何权利、权力或特权均不排除将来对之的任何其他行使。

12.9 交易费用

双方同意，其为完成本次交易而产生的相关交易费用（包括尽职调查、交易谈判、准备和签署协议等）由双方自行承担。交易相关税费及其他现行法律法规规定的交易相关各项费用和开支，由双方根据现行法律法规规定分别自行承担。

(以下无正文)

(本页无正文，本页为《股权转让协议》的签署页)

兴合有限公司 (Crown Fame Limited)

授权代表 (签字或盖章) :

益励有限公司 (Eastern View Limited)

授权代表 (签字或盖章) :

盈源有限公司 (Info Union Limited)

授权代表 (签字或盖章) :

立恒有限公司 (Land Pacific Limited)

授权代表 (签字或盖章) :

东享有限公司 (Oriental Host Limited)

授权代表 (签字或盖章) :

才邦有限公司 (Rich Prime Limited)

授权代表 (签字或盖章) :

源捷有限公司 (Smart Century Limited)

授权代表 (签字或盖章) :

南詠有限公司 (Regal Victory Limited)

授权代表 (签字或盖章) :

（本页无正文，本页为《股权转让协议》的签署页）

青岛瑞见私募股权投资基金合伙企业（有限合伙）（盖章）：

执行事务合伙人 盛鼎私募基金管理有限责任公司（盖章）：

执行事务合伙人委派代表或授权代表（签字或盖章）：

附件 1

完成日报表格式

(以人民币计价)		项目	
非流动资产			
	目标资产	1	基于前述第 2.3.5 条所述的岭南新天地的总资产价值
	固定资产及无形资产	2	
	应收账款 - 长期	3	
	长期股权投资	4	
	其他应收款 - 债权投资	5	
	递延税款资产	6	
	长期待摊费用	7	
		A	
流动资产			
	应收账款、其他应收款及预付账款	8	
	银行存款及现金	9	
		B	
流动负债			
	应付账款、应计费用、应付税金、应付工资、预收账款及其他应付款	10	
	银行及其他借款 - 一年内到期	11	
		C	
非流动负债			
	银行及其他借款 - 一年后到期	12	
	递延税款负债	13	0
		D	
净资产值的计算:			
	净资产值 = A + B - C - D, 其中		
	A = 1 + 2 + 3 + 4 + 5 + 6 + 7; B = 8 + 9; C = 10 + 11; D = 12 + 13 及		

	其中，第 1 项的数值应由本协议第 2.3.5 条所述的岭南新天地的总资产价值所替代， 而第 13 项的数值应调整为零。
--	---

附件 2

岭南新天地基本情况

岭南新天地（权利人：佛山瑞安天地房地产发展有限公司）

序号	产权证号	坐落	用途	房屋建筑面积 (平方米)
1	粤(2016)佛禅不动产权第0047185号	佛山市禅城区福贤路38号	商业	1,012.08
2	粤(2016)佛禅不动产权第0047471号	佛山市禅城区麒麟社2号	商业	807.74
3	粤(2016)佛禅不动产权第0047474号	佛山市禅城区麒麟社2号之一	商业	56.45
4	粤(2016)佛禅不动产权第0061872号	佛山市禅城区祖庙大街2号	商业	1,180.95
5	粤(2016)佛禅不动产权第0047158号	佛山市禅城区祖庙大街4号	商业	895.28
6	粤(2016)佛禅不动产权第0047154号	佛山市禅城区祖庙大街5号	商业	229.01
7	粤(2016)佛禅不动产权第0047156号	佛山市禅城区祖庙大街6号	商业	974.73
8	粤(2016)佛禅不动产权第0047128号	佛山市禅城区祖庙大街7号	商业	123.63
9	粤(2016)佛禅不动产权第0047012号	佛山市禅城区祖庙大街9号	商业	465.63
10	粤(2016)佛禅不动产权第0047161号	佛山市禅城区文明里1号	商业	727.05
11	粤(2016)佛禅不动产权第0047166号	佛山市禅城区文明里2号	商业	118.06
12	粤(2016)佛禅不动产权第0047164号	佛山市禅城区文明里2号之一	商业	119.23
13	粤(2016)佛禅不动产权第0047168号	佛山市禅城区文明里3号	商业	329.21
14	粤(2016)佛禅不动产权第0047172号	佛山市禅城区文明里5号	商业	502.94
15	粤(2016)佛禅不动产权第0061824号	佛山市禅城区文明里6号	商业	1,183.11
16	粤(2016)佛禅不动产权第0061861号	佛山市禅城区文明里7号	商业	192.74
17	粤(2016)佛禅不动产权第0061865号	佛山市禅城区文明里8号	商业	765.41
18	粤(2016)佛禅不动产权第0061855号	佛山市禅城区协天里1号	商业	190.90
19	粤(2016)佛禅不动产权第0047457号	佛山市禅城区协天里2号	商业	10,506.58
20	粤(2016)佛禅不动产权第0061863号	佛山市禅城区协天里3号	商业	32.41
21	粤(2016)佛禅不动产权第0061852号	佛山市禅城区协天里4号、长生树1号	商业	2,205.23
22	粤(2016)佛禅不动产权第0047407号	佛山市禅城区长生树2号	商业	223.90
23	粤(2016)佛禅不动产权第0047408号	佛山市禅城区长生树3号	商业	3,376.86
24	粤(2016)佛禅不动产权第0047170号	佛山市禅城区协天里7号	商业	212.30
25	粤(2016)佛禅不动产权第0047458号	佛山市禅城区长生树4号、协天里8号	商业	1,114.68
26	粤(2016)佛禅不动产权第0047515号	佛山市禅城区协天里9号	商业	798.59
27	粤(2016)佛禅不动产权第0061858号	佛山市禅城区福贤路68号、协天里10号	商业	3,409.62
28	粤(2016)佛禅不动产权第0061868号	佛山市禅城区协天里11号	商业	125.21
29	粤(2016)佛禅不动产权第0047342号	佛山市禅城区协天里13号	商业	802.40
30	粤(2016)佛禅不动产权第0047475号	佛山市禅城区福展里1号	商业	1,987.41
31	粤(2016)佛禅不动产权第0047477号	佛山市禅城区福展里2号	商业	1,384.42
32	粤(2016)佛禅不动产权第0047479号	佛山市禅城区福展里4号	商业	100.86
33	粤(2016)佛禅不动产权第0047480号	佛山市禅城区福展里5号	商业	492.05
34	粤(2016)佛禅不动产权第0047481号	佛山市禅城区福展里6号	商业	694.20
35	粤(2016)佛禅不动产权第0047482号	佛山市禅城区福展里6号之一	商业	1,145.52
36	粤(2016)佛禅不动产权第0047180号	佛山市禅城区文会里2号	商业	219.11
37	粤(2016)佛禅不动产权第0047178号	佛山市禅城区文会里2号之一	商业	195.39
38	粤(2016)佛禅不动产权第0047483号	佛山市禅城区文会里3号	商业	588.38
39	粤(2016)佛禅不动产权第0047484号	佛山市禅城区文会里4号	商业	383.98
40	粤(2016)佛禅不动产权第0047182号	佛山市禅城区文会里5号	商业	757.44
41	粤(2016)佛禅不动产权第0047486号	佛山市禅城区文会里6号、协天里5号	商业	392.67
42	粤(2016)佛禅不动产权第0047488号	佛山市禅城区文会里7号、9号	商业	1,766.91
43	粤(2016)佛禅不动产权第0047490号	佛山市禅城区文会里10号	商业	282.29
44	粤(2016)佛禅不动产权第0047173号	佛山市禅城区文会里11号	商业	774.91
45	粤(2016)佛禅不动产权第0047493号	佛山市禅城区文会里13号	商业	883.83
46	粤(2016)佛禅不动产权第0047492号	佛山市禅城区文会里15号	商业	2,504.51

序号	产权证编号	坐落	用途	房屋建筑面积 (平方米)
47	粤(2016)佛禅不动产权第0079001号	佛山市禅城区东熙里1号	商业	433.28
48	粤(2016)佛禅不动产权第0078999号	佛山市禅城区长生树6号	商业	1,855.97
49	粤(2020)佛禅不动产权第0099650号	佛山市禅城区福展里7号	商业	5,799.53
合计				55,324.59

附件 3

卖方收取股权对价款的境外账户

卖方	境外账户开户行	银行账户
兴合有限公司	SHANGHAI PUDONG DEVELOPMENT BANK CO LTD HONG KONG BRANCH	28880121704401
益励有限公司	SHANGHAI PUDONG DEVELOPMENT BANK CO LTD HONG KONG BRANCH	28880121704571
盈源有限公司	SHANGHAI PUDONG DEVELOPMENT BANK CO LTD HONG KONG BRANCH	28880121112151
立恒有限公司	SHANGHAI PUDONG DEVELOPMENT BANK CO LTD HONG KONG BRANCH	28880121704531
东享有限公司	SHANGHAI PUDONG DEVELOPMENT BANK CO LTD HONG KONG BRANCH	28880121704541
才邦有限公司	SHANGHAI PUDONG DEVELOPMENT BANK CO LTD HONG KONG BRANCH	28880121704551
源捷有限公司	SHANGHAI PUDONG DEVELOPMENT BANK CO LTD HONG KONG BRANCH	28880121704561
南詠有限公司	SHANGHAI PUDONG DEVELOPMENT BANK CO LTD HONG KONG BRANCH	28880121704581

附件 4

新公司章程格式

佛山安盈房地产开发有限公司章程

第一章 总则

第一条 为规范公司的组织和行为，根据《中华人民共和国公司法》（以下简称“《公司法》”）和有关法律、行政法规以及规范性文件的规定，制定本章程。

第二条 公司类型：有限责任公司。

第三条 本章程为本公司行为准则，对公司、股东、董事、监事、高级管理人员具有约束力。

第二章 公司名称、住所、经营范围、营业期限及注册资本

第四条 公司名称：佛山安盈房地产开发有限公司。

第五条 公司住所：佛山市禅城区祖庙街道祖庙路29号岭南天地商业大厦第18层1801室。

第六条 公司经营范围：

许可项目：房地产开发经营。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）

一般项目：非居住房地产租赁；商业综合体管理服务；物业管理；柜台、摊位出租；住房租赁；日用百货销售；广告制作；广告发布；停车场服务；专业设计服务；工程管理服务；租赁服务（不含许可类租赁服务）；会议及展览服务；社会经济咨询服务；企业管理；项目策划与公关服务；教育咨询服务（不含涉许可审批的教育培训活动）；互联网销售（除销售需要许可的商品）（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）。

第七条 公司的营业期限为50年，自公司营业执照签发之日起计。

第八条 公司注册资本为人民币59,200万元。

第三章 公司的股东

第九条 公司股东为青岛瑞见私募股权投资基金合伙企业（有限合伙），统一社会信

用代码：91370282MAEL5FM932，住所：山东省青岛市即墨区文峰路302号3号楼1、2号。股东的普通合伙人为天津远见创新投资管理有限公司(下称“大家普通合伙人”)、盛鼎私募基金管理有限责任公司，股东的有限合伙人为海口远见共创一号基金（有限合伙）、瑞安管理（上海）有限公司、上海瑞安投资集团有限公司（下称“瑞安有限合伙人”）。

第十条 公司应当向股东签发出资证明书，记载下列事项：

- (一) 公司名称；
- (二) 公司成立日期；
- (三) 公司注册资本；
- (四) 股东的姓名或者名称、认缴和实缴的出资额、出资方式和出资日期；
- (五) 出资证明书的编号和核发日期。

出资证明书由法定代表人签名，并由公司盖章。

第十一条 公司应当置备股东名册，记载下列事项：

- (一) 股东的姓名或者名称及住所；
- (二) 股东认缴和实缴的出资额、出资方式和出资日期；
- (三) 出资证明书编号；
- (四) 取得和丧失股东资格的日期。

记载于股东名册的股东，可以依股东名册主张行使股东权利。

第十二条 股东的出资额、出资方式和出资日期：

认缴出资额：人民币59,200万元，已于2013年1月30日全部缴足，出资方式：货币。

第十三条 股东转让股权的，应当书面通知公司，请求变更股东名册；需要办理变更登记的，并请求公司向公司登记机关办理变更登记。公司拒绝或者在合理期限内不予答复的，转让人、受让人可以依法向人民法院提起诉讼。

股权转让的，受让人自记载于股东名册时起可以向公司主张行使股东权利。

转让股权后，公司应当及时注销原股东的出资证明书，向新股东签发出资证明书，并相应修改公司章程和股东名册中有关股东及其出资额的记载。对公司章程的该项修改不需再由股东会表决。

第四章 公司的法定代表人

第十四条 公司法定代表人由代表公司执行公司事务的董事担任，代表公司执行公司事务的董事由股东任命产生。

第十五条 代表公司执行公司事务的董事辞任的，视为同时辞去法定代表人。

第十六条 法定代表人辞任的，公司应当在法定代表人辞任之日起三十日内确定新的法定代表人。

第五章 公司的机构及其产生办法、职权、议事规则

第十七条 公司不设股东会，股东是公司的权力机构。

第十八条 股东行使下列职权，但股东同意在中国法律允许的最大范围内将其对公司的权力授予董事会：

- (一) 选举和更换董事、监事，决定有关董事、监事的报酬事项；
- (二) 审议批准董事会的报告；
- (三) 审议批准监事的报告；
- (四) 审议批准公司的利润分配方案和弥补亏损方案；
- (五) 对公司增加或者减少注册资本作出决议；
- (六) 对发行公司债券作出决议；
- (七) 对公司合并、分立、解散、清算或者变更公司形式作出决议；
- (八) 修改公司章程；
- (九) 审议批准公司为公司股东或实际控制人提供担保。

股东可以授权董事会对发行公司债券作出决议。

股东作出本条所列事项的决定时，应当采用书面形式，并由股东签名或者

盖章后置备于公司。

第十九条 公司设董事会，由五（5）名董事组成，瑞安有限合伙人通过股东提名三（3）人，大家普通合伙人通过股东提名两（2）人，由股东根据该等提名任命产生。

第二十条 董事每届任期三（3）年。董事任期届满，可以连任。股东可以在任何时间更换董事，新董事应该按照第十九条的规定产生。

董事任期届满未及时改选，或者董事在任期内辞职导致董事会成员低于法定人数的，在改选出的董事就任前，原董事仍应当依照法律、行政法规和公司章程的规定，履行董事职务。

第二十一条 董事会设董事长一人，由瑞安有限合伙人通过股东提名并由股东任命产生。董事长同时为代表公司执行公司事务的董事。

第二十二条 董事长应召集并主持所有董事会会议，如果董事长因任何原因不能履行其职责或不履行职责的，由半数以上董事共同推举一（1）名董事召集和主持。

第二十三条 公司董事会应至少每半年召开一次。经任何董事提议，董事长应召开董事会临时会议。

第二十四条 董事会行使下列职权：

- （一）决定公司的经营计划和投资方案；
- （二）制订公司的利润分配方案和弥补亏损方案；
- （三）制订公司增加或者减少注册资本的方案；
- （四）制订发行公司债券的方案；
- （五）制订公司合并、分立、解散或者变更公司形式的方案；
- （六）决定公司内部管理机构的设置；
- （七）决定聘任或者解聘公司总经理、财务负责人（财务总监）、副总经理及其报酬事项；
- （八）制定公司的基本管理制度；

- (九) 审议批准公司购买资产，其单笔或任意连续十二（12）个月内累计金额超过公司最近一期净资产的30%；
- (十) 审议批准公司进行任何形式的对外股权/合伙权益投资，形式包括但不限于设立、收购、兼并、合资、合作、重组或其他形式；
- (十一) 审议批准公司直接或间接出售或以其他方式处置其持有的不动产的权益；
- (十二) 审议批准公司出售或处置公司的业务、商誉或除固定资产以外的其他资产，其单笔或任意连续十二（12）个月内累计金额超过公司最近一期净资产的30%；
- (十三) 审议批准公司作为一方、股东的任何合伙人或其关联方作为另外一方的关联交易；
- (十四) 审议批准公司向任何第三方提供任何贷款；
- (十五) 审议批准公司融资、以其资产设定抵押、质押或提供担保；
- (十六) 审议批准对公司现有的房地产开发资质进行续期或公司申请新的房地产开发资质；
- (十七) 审议批准公司年度预算（包括其修改）；
- (十八) 公司章程规定或者股东授予的其他职权；
- (十九) 除公司章程规定属于股东职权或管理人员职权以外的公司其他事宜。

董事会决议的表决，实行一人一票。董事会作出决议，应当经全体董事的过半数通过；但是，董事会就本条第一款第（九）、（十）、（十一）、（十二）、（十三）、（十四）、（十五）、（十六）、（十七）项所列事项作出决议，应当经全体董事一致同意；但本条或第二十七条另有规定的，从其规定。

对于本条第一款第（十七）项公司年度预算（包括其修改）的审批，如果公司年度预算（包括其修改，下同）草案中的净运营收入（NOI）不低于股东、大家普通合伙人、瑞安有限合伙人另行书面确定的该年度净运营收入（NOI）目标的90%，而且瑞安有限合伙人通过股东提名的董事均同意通过该年度

预算草案，则大家普通合伙人通过股东提名的董事应同意通过该年度预算草案；如果大家普通合伙人通过股东提名的董事以任何形式不投票通过该年度预算草案（包括但不限于投票否决、拒绝投票或没有在董事会会议后按照公司章程规定签署会议记录），则董事会应在该次会议结束后（或，如果有关董事没有在公司章程规定期限内签署会议记录，在期限届满后）第五（5）个工作日再次举行会议审议该年度预算草案，在该会议上瑞安有限合伙人通过股东提名的项目公司董事均同意通过该年度预算草案的，该草案将成为有效的年度预算而且公司应当执行。当且仅当某一年度公司的年度预算草案中的净运营收入（NOI）低于股东、大家普通合伙人、瑞安有限合伙人另行书面确定的该年度净运营收入（NOI）目标的90%时，大家普通合伙人通过股东提名的董事可以自行决定是否同意通过该年度预算草案。

第二十五条 董事会会议通知

- (一) 召开董事会会议应当于会议召开的十五（15）个工作日前以书面形式通知全体董事，且通知中应列明会议的议事议程（合理详细地列出拟讨论事项）、日期、时间和地点。经全体董事一致同意，会议通知可免发且前述事先通知时限亦可豁免。但因未达到法定人数导致董事会会议重新召开的，会议通知仅需在会议召开的五（5）个工作日（或全体董事同意的更短时间）前按照前述形式发送。
- (二) 在会议召开前的至少三（3）个工作日或以前，董事还应收到会议拟讨论事项的相关文件（如有）的副本。
- (三) 除非所有董事另行约定，只有当本条第（一）项和第（二）项所述的通知、议程和/或文件中已告知相关事项的总体性质时，董事会才可以就该事项通过决议。

第二十六条 董事会会议应当至少有四（4）名董事出席时方能构成法定人数。若任何按规定程序召开的董事会会议未达到法定人数，该等会议应延迟至原定会议召开之后的第五（5）个工作日（或全体董事同意的更短时间）在同一地点和时间由出席董事重新召开，重新召开仍应当按照第二十五条约定的形式再次发送会议通知。

第二十七条 在会议通知按照规定程序送达的前提下，若董事会会议经历连续两次重新召开后，第三次重新召开的董事会会议出席董事人数仍然未达到四(4)名，则第三次重新召开的董事会会议由任何二(2)名或以上董事出席即可构成法定人数（简称“少数决议情形”）。如出现少数决议情形，则任何需董事会决议的事项经出席会议的董事过半数通过即可作出决议（但公司直接或间接出售或以其他方式处置其持有的不动产的权益或在不动产上设定抵押权除外，即，公司直接或间接出售或以其他方式处置其持有的不动产的权益或在不动产上设定抵押权的事项不适用少数决议情形，而应按照第二十四条第二款的规定经全体董事一致同意通过）。

第二十八条 董事可本人亲身出席董事会会议，或通过电话会议、视频会议或任何类似的音频或视听通讯方式出席董事会会议。任何董事（代理董事除外）均可指定任何其他董事或（经向其他董事提前发送书面通知）任何其他人担任代理董事，并可免除其所指定的代理董事的职务。代理董事可代表指派其的董事出席董事会会议并投票或签署书面决议。作为代理董事的人士可代表一名或多名董事。出席董事会会议的董事或代理董事，可对章程规定的由董事会决议的事项投票表决。每位董事拥有一(1)票表决权。

第二十九条 经有权参加董事会会议并有权投票的全体董事签字的书面决议，应与有效召开的董事会会议上正式通过的决议具有同等效力。该等书面决议可由若干形式相近的文件组成，且每份文件应有上述一名或多名董事签字。董事可以通过传真或电子邮件的方式签署决议，前提是该等经签署文本的原件应尽快（且无论如何无论在签署之后的五(5)个工作日内）送交公司的注册地址或公司不时指定的其他办公地址。董事会书面决议由公司保管。

第三十条 董事会的每次会议均应作会议记录，并由全体出席董事切实尽快但不迟于该会议日期起十五(15)个工作日内签字。为保证会议的顺利进行，董事长应任命一位指定人士负责董事会会议。该指定人士的职责包括：对会议进行详细记录、获得适当的签名使该等记录得到通过、翻译或安排他人翻译文件并向董事发送与会议有关的文件（如适用）。经全体出席董事妥为签署的会议记录由公司保管。

第三十一条 董事无权以公司董事的身份从公司领取报酬，但每一董事在履行涉及公司的职责过程中妥善、合理发生的直接实付开支将由公司予以报销。

第三十二条 公司设总经理一（1）名，由瑞安有限合伙人通过股东提名，由董事会根据该等提名聘任或解聘。总经理向董事会负责，列席董事会会议，其职权如下：

- （一）主持公司的生产经营管理工作、组织实施股东和董事会的决定；
- （二）组织实施公司的年度预算；
- （三）起草并向董事会提交公司的基本管理制度、公司的内部管理机构设置；
- （四）聘任或者解聘除应由股东、董事会聘任或者解聘以外的其他管理人员；
- （五）在股东及董事会授权的范围内，作为公司代表，向公司持有的不动产的运营管理方、物业管理方发出指示；
- （六）股东、董事会职权范围外的公司运营管理事项。

第三十三条 公司设监事一（1）人，由瑞安有限合伙人通过股东提名，由股东根据该等提名任命产生，每届任期三年。任期届满，经瑞安有限合伙人再次通过股东提名，并由股东根据该等提名任命后可以连任。董事、高级管理人员不得兼任监事。

第三十四条 监事行使下列职权：

- （一）检查公司财务；
- （二）对董事、高级管理人员执行公司职务的行为进行监督，对违反法律、行政法规、公司章程或者股东决议的董事、高级管理人员提出解任的建议；
- （三）当董事、高级管理人员的行为损害公司的利益时，要求董事、高级管理人员予以纠正；
- （四）向股东提出提案；
- （五）依照《公司法》第一百八十九条的规定，对董事、高级管理人员提起诉讼。

第三十五条 监事可以列席董事会会议，并对董事会决议事项提出质询或者建议。

第六章 公司财务、会计

第三十六条 公司应当依照法律、行政法规和国务院财政部门的规定建立本公司的财务、会计制度。公司应当在每一会计年度终了时编制财务会计报告，并依法经会计师事务所审计。财务会计报告应当依照法律、行政法规和国务院财政部门的规定制作。公司应当在下一会计年度开始之后三（3）个月前将财务会计报告送交股东。

第三十七条 公司分配当年税后利润时，应当提取利润的百分之十列入公司法定公积金。公司法定公积金累计额为公司注册资本的百分之五十以上的，可以不再提取。公司的法定公积金不足以弥补以前年度亏损的，在依照前款规定提取法定公积金之前，应当先用当年利润弥补亏损。公司从税后利润中提取法定公积金后，经股东决议，还可以从税后利润中提取任意公积金。公司弥补亏损和提取公积金后所余税后利润，公司按照股东实缴的出资比例分配利润；不按照股东实缴的出资比例分配利润的，应经全体股东同意。

第三十八条 公司违反《公司法》的规定向股东分配利润的，股东应当将违反规定分配的利润退还公司；给公司造成损失的，股东及负有责任的董事、监事、高级管理人员应当承担赔偿责任。

股东作出分配利润的决议的，董事会应当在股东决议作出之日起六（6）个月内进行分配。

第三十九条 公司的公积金用于弥补公司的亏损、扩大公司生产经营或者转为增加公司注册资本。公积金弥补公司亏损，应当先使用任意公积金和法定公积金；仍不能弥补的，可以按照规定使用资本公积金。法定公积金转为增加注册资本时，所留存的该项公积金不得少于转增前公司注册资本的百分之二十五。

第四十条 公司聘用、解聘承办公司审计业务的会计师事务所，由董事会决定。董事会就解聘会计师事务所进行表决时，应当允许会计师事务所陈述意见。

第四十一条 公司除法定的会计账簿外，不得另立会计账簿。对公司资金，不得以任何个人名义开立账户存储。

第九章 公司的解散、清算

第四十二条 公司因下列原因解散：

（一）公司章程规定的营业期限届满或者公司章程规定的其他解散事由出现；

(二)股东会决议解散;

(三)因公司合并或者分立需要解散;

(四)依法被吊销营业执照、责令关闭或者被撤销;

(五)人民法院依照《公司法》第二百三十一条的规定予以解散。

公司出现前款规定的解散事由,应当在十日内将解散事由通过国家企业信用信息公示系统予以公示。

第四十三条 公司出现除上一条第(三)项以外的解散事由时,应当清算。董事为公司清算义务人,公司应当在解散事由出现之日起十五日内组成清算组进行清算。

第四十四条 清算组由董事组成或者由股东决议另选他人组成。

第四十五条 清算义务人未及时履行清算义务,给公司或者债权人造成损失的,应当承担赔偿责任。

第四十六条 清算组在清算期间行使下列职权:

(一)清理公司财产,分别编制资产负债表和财产清单;

(二)通知、公告债权人;

(三)处理与清算有关的公司未了结的业务;

(四)清缴所欠税款以及清算过程中产生的税款;

(五)清理债权、债务;

(六)分配公司清偿债务后的剩余财产;

(七)代表公司参与民事诉讼活动。

第四十七条 清算组应当自成立之日起十日内通知债权人,并于六十日内在报纸上或国家企业信用信息公示系统公告。

第四十八条 清算组在清算公司财产、编制资产负债表和财产清单后,应当制定清算方案,并报股东会或者人民法院确认。

第四十九条 公司财产在分别支付清算费用、职工的工资、社会保险费用和法定补偿金，缴纳所欠税款，清偿公司债务后的剩余财产，按照股东享有。

第五十条 清算期间，公司存续，但不得开展与清算无关的经营活动。公司财产在未依照前款规定清偿前，不得分配给股东。

第五十一条 公司清算结束后，清算组应当制作清算报告，报股东会或者人民法院确认，并报送公司登记机关，申请注销公司登记。

第五十二条 公司在存续期间未产生债务，或者已清偿全部债务的，经全体股东承诺，可以按照《公司法》第二百四十条的规定通过简易程序注销公司登记。

第七章 公司的其他规定

第五十三条 股东、董事、监事、高级管理人员应当把联系方式（包括通信地址、电话、电子邮箱等）报公司置备，发生变动的，应及时报公司予以更新。

第五十四条 公司股东、董事会、监事召开会议和表决可以采用电子通信方式。

第五十五条 公司可以向其他企业投资或者为他人提供担保，并由董事会决议。法律规定公司不得成为对所投资企业的债务承担连带责任的出资人的，从其规定。

公司为公司股东或者实际控制人提供担保的，应当符合《公司法》的规定。

第五十六条 公司应当通过国家企业信用信息公示系统公示下列事项：

（一）股东认缴和实缴的出资额、出资方式和出资日期；

（二）股东股权变更信息；

（三）行政许可取得、变更、注销等信息；

（四）法律、行政法规规定的其他信息。

公司应当确保前款公示信息真实、准确、完整。

第五十七条 若本章程各项条款与有关法律、行政法规以及规范性文件的强制性规定不符的，以法律、行政法规以及规范性文件的强制性规定为准。

第五十八条 本章程于公司签署之日起生效。

第五十九条 本章程一式四份，股东持两份，公司留存两份，用于报送公司登记机关及公

司存档。

(以下无正文，签署页附后)

(本页无正文，为《佛山安盈房地产开发有限公司章程》签署页)

公司：佛山安盈房地产开发有限公司（盖章）

法定代表人：_____（签名）

签署日期：_____年_____月_____日

佛山瑞安天地房地产发展有限公司章程

第一章 总则

第一条 为规范公司的组织和行为，根据《中华人民共和国公司法》（以下简称“《公司法》”）和有关法律、行政法规以及规范性文件的规定，制定本章程。

第二条 公司类型：有限责任公司。

第三条 本章程为本公司行为准则，对公司、股东、董事、监事、高级管理人员具有约束力。

第二章 公司名称、住所、经营范围、营业期限及注册资本

第四条 公司名称：佛山瑞安天地房地产发展有限公司。

第五条 公司住所：佛山市禅城区岭南天地商业中心祖庙大街2号ZM201号铺第3层02单元。

第六条 公司经营范围：

一般项目：非居住房地产租赁；商业综合体管理服务；物业管理；柜台、摊位出租；住房租赁；日用百货销售；广告制作；广告发布；停车场服务；专业设计服务；工程管理服务；租赁服务（不含许可类租赁服务）；会议及展览服务；社会经济咨询服务；企业管理；项目策划与公关服务；教育咨询服务（不含涉许可审批的教育培训活动）；互联网销售（除销售需要许可的商品）（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）。

第七条 公司的营业期限为50年，自公司营业执照签发之日起计。

第八条 公司注册资本为人民币78,400万元。

第三章 公司的股东

第九条 公司股东为青岛瑞见私募股权投资基金合伙企业（有限合伙），统一社会信用代码：91370282MAEL5FM932，住所：山东省青岛市即墨区文峰路302号3号楼1、2号。股东的普通合伙人为天津远见创新投资管理有限公司（下称“大家普通合伙人”）、盛鼎私募基金管理有限责任公司，股东的有限合伙人

为海口远见共创一号基金（有限合伙）、瑞安管理（上海）有限公司、上海瑞安投资集团有限公司（下称“瑞安有限合伙人”）。

第十条 公司应当向股东签发出资证明书，记载下列事项：

- (一) 公司名称；
- (二) 公司成立日期；
- (三) 公司注册资本；
- (四) 股东的姓名或者名称、认缴和实缴的出资额、出资方式和出资日期；
- (五) 出资证明书的编号和核发日期。

出资证明书由法定代表人签名，并由公司盖章。

第十一条 公司应当置备股东名册，记载下列事项：

- (一) 股东的姓名或者名称及住所；
- (二) 股东认缴和实缴的出资额、出资方式和出资日期；
- (三) 出资证明书编号；
- (四) 取得和丧失股东资格的日期。

记载于股东名册的股东，可以依股东名册主张行使股东权利。

第十二条 股东的出资额、出资方式和出资日期：

认缴出资额：人民币78,400万元，已于2013年1月21日缴足，出资方式：货币。

第十三条 股东转让股权的，应当书面通知公司，请求变更股东名册；需要办理变更登记的，并请求公司向公司登记机关办理变更登记。公司拒绝或者在合理期限内不予答复的，转让人、受让人可以依法向人民法院提起诉讼。

股权转让的，受让人自记载于股东名册时起可以向公司主张行使股东权利。

转让股权后，公司应当及时注销原股东的出资证明书，向新股东签发出资证明书，并相应修改公司章程和股东名册中有关股东及其出资额的记载。

对公司章程的该项修改不需再由股东会表决。

第四章 公司的法定代表人

第十四条 公司法定代表人由代表公司执行公司事务的董事担任，代表公司执行公司事务的董事由股东任命产生。

第十五条 代表公司执行公司事务的董事辞任的，视为同时辞去法定代表人。

第十六条 法定代表人辞任的，公司应当在法定代表人辞任之日起三十日内确定新的法定代表人。

第五章 公司的机构及其产生办法、职权、议事规则

第十七条 公司不设股东会，股东是公司的权力机构。

第十八条 股东行使下列职权，但股东同意在中国法律允许的最大范围内将其对公司的权力授予董事会：

- (一) 选举和更换董事、监事，决定有关董事、监事的报酬事项；
- (二) 审议批准董事会的报告；
- (三) 审议批准监事的报告；
- (四) 审议批准公司的利润分配方案和弥补亏损方案；
- (五) 对公司增加或者减少注册资本作出决议；
- (六) 对发行公司债券作出决议；
- (七) 对公司合并、分立、解散、清算或者变更公司形式作出决议；
- (八) 修改公司章程；
- (九) 审议批准公司为公司股东或实际控制人提供担保。

股东可以授权董事会对发行公司债券作出决议。

股东作出本条所列事项的决定时，应当采用书面形式，并由股东签名或者盖章后置备于公司。

第十九条 公司设董事会，由五(5)名董事组成，瑞安有限合伙人通过股东提名三(3)

人，大家普通合伙人通过股东提名两（2）人，由股东根据该等提名任命产生。

第二十条 董事每届任期三（3）年。董事任期届满，可以连任。股东可以在任何时间更换董事，新董事应该按照第十九条的规定产生。

董事任期届满未及时改选，或者董事在任期内辞职导致董事会成员低于法定人数的，在改选出的董事就任前，原董事仍应当依照法律、行政法规和公司章程的规定，履行董事职务。

第二十一条 董事会设董事长一人，由瑞安有限合伙人通过股东提名并由股东任命产生。董事长同时为代表公司执行公司事务的董事。

第二十二条 董事长应召集并主持所有董事会会议，如果董事长因任何原因不能履行其职责或不履行职责的，由半数以上董事共同推举一（1）名董事召集和主持。

第二十三条 公司董事会应至少每半年召开一次。经任何董事提议，董事长应召开董事会临时会议。

第二十四条 董事会行使下列职权：

- （一）决定公司的经营计划和投资方案；
- （二）制订公司的利润分配方案和弥补亏损方案；
- （三）制订公司增加或者减少注册资本的方案；
- （四）制订发行公司债券的方案；
- （五）制订公司合并、分立、解散或者变更公司形式的方案；
- （六）决定公司内部管理机构的设置；
- （七）决定聘任或者解聘公司总经理、财务负责人（财务总监）、副总经理及其报酬事项；
- （八）制定公司的基本管理制度；
- （九）审议批准公司购买资产，其单笔或任意连续十二（12）个月内累计金额超过公司最近一期净资产的30%；

- (十) 审议批准公司进行任何形式的对外股权/合伙权益投资，形式包括但不限于设立、收购、兼并、合资、合作、重组或其他形式；
- (十一) 审议批准公司直接或间接出售或以其他方式处置其持有的不动产的权益；
- (十二) 审议批准公司出售或处置公司的业务、商誉或除固定资产以外的其他资产，其单笔或任意连续十二（12）个月内累计金额超过公司最近一期净资产的30%；
- (十三) 审议批准公司作为一方、股东的任何合伙人或其关联方作为另外一方的关联交易；
- (十四) 审议批准公司向任何第三方提供任何贷款；
- (十五) 审议批准公司融资、以其资产设定抵押、质押或提供担保；
- (十六) 审议批准对公司现有的房地产开发资质进行续期或公司申请新的房地产开发资质；
- (十七) 审议批准公司年度预算（包括其修改）；
- (十八) 公司章程规定或者股东授予的其他职权；
- (十九) 除公司章程规定属于股东职权或管理人员职权以外的公司其他事宜。

董事会决议的表决，实行一人一票。董事会作出决议，应当经全体董事的过半数通过；但是，董事会就本条第一款第（九）、（十）、（十一）、（十二）、（十三）、（十四）、（十五）、（十六）、（十七）项所列事项作出决议，应当经全体董事一致同意；但本条或第二十七条另有规定的，从其规定。

对于本条第一款第（十七）项公司年度预算（包括其修改）的审批，如果公司年度预算（包括其修改，下同）草案中的净运营收入（NOI）不低于股东、大家普通合伙人、瑞安有限合伙人另行书面确定的该年度净运营收入（NOI）目标的90%，而且瑞安有限合伙人通过股东提名的董事均同意通过该年度预算草案，则大家普通合伙人通过股东提名的董事应同意通过该年度预算草案；如果大家普通合伙人通过股东提名的董事以任何形式不投票通过

该年度预算草案（包括但不限于投票否决、拒绝投票或没有在董事会会议后按照公司章程规定签署会议记录），则董事会应在该次会议结束后（或，如果有关董事没有在公司章程规定期限内签署会议记录，在期限届满后）第五（5）个工作日再次举行会议审议该年度预算草案，在该会议上瑞安有限合伙人通过股东提名的项目公司董事均同意通过该年度预算草案的，该草案将成为有效的年度预算而且公司应当执行。当且仅当某一年度公司的年度预算草案中的净运营收入（NOI）低于股东、大家普通合伙人、瑞安有限合伙人另行书面确定的该年度净运营收入（NOI）目标的90%时，大家普通合伙人通过股东提名的董事可以自行决定是否同意通过该年度预算草案。

第二十五条 董事会会议通知

- （一）召开董事会会议应当于会议召开的十五（15）个工作日内以书面形式通知全体董事，且通知中应列明会议的议事议程（合理详细地列出拟讨论事项）、日期、时间和地点。经全体董事一致同意，会议通知可免发且前述事先通知时限亦可豁免。但因未达到法定人数导致董事会会议重新召开的，会议通知仅需在会议召开的五（5）个工作日（或全体董事同意的更短时间）前按照前述形式发送。
- （二）在会议召开前的至少三（3）个工作日或以前，董事还应收到会议拟讨论事项的相关文件（如有）的副本。
- （三）除非所有董事另行约定，只有当本条第（一）项和第（二）项所述的通知、议程和/或文件中已告知相关事项的总体性质时，董事会才可以就该事项通过决议。

第二十六条 董事会会议应当至少有四（4）名董事出席时方能构成法定人数。若任何按规定程序召开的董事会会议未达到法定人数，该等会议应延迟至原定会议召开之后的第五（5）个工作日（或全体董事同意的更短时间）在同一地点和时间由出席董事重新召开，重新召开仍应当按照第二十五条约定的形式再次发送会议通知。

第二十七条 在会议通知按照规定程序送达的前提下，若董事会会议经历连续两次重新召开后，第三次重新召开的董事会会议出席董事人数仍然未达到四（4）名，则第三次重新召开的董事会会议由任何二（2）名或以上董事出席即可构成

法定人数（简称“少数决议情形”）。如出现少数决议情形，则任何需董事会决议的事项经出席会议的董事过半数通过即可作出决议（但公司直接或间接出售或以其他方式处置其持有的不动产的权益或在不动产上设定抵押权除外，即，公司直接或间接出售或以其他方式处置其持有的不动产的权益或在不动产上设定抵押权的事项不适用少数决议情形，而应按照第二十四条第二款的规定经全体董事一致同意通过）。

第二十八条 董事可本人亲身出席董事会会议，或通过电话会议、视频会议或任何类似的音频或视听通讯方式出席董事会会议。任何董事（代理董事除外）均可指定任何其他董事或（经向其他董事提前发送书面通知）任何其他人担任代理董事，并可免除其所指定的代理董事的职务。代理董事可代表指派其的董事出席董事会会议并投票或签署书面决议。作为代理董事的人士可代表一名或多名董事。出席董事会会议的董事或代理董事，可对章程规定的由董事会决议的事项投票表决。每位董事拥有一（1）票表决权。

第二十九条 经有权参加董事会会议并有权投票的全体董事签字的书面决议，应与有效召开的董事会会议上正式通过的决议具有同等效力。该等书面决议可由若干形式相近的文件组成，且每份文件应有上述一名或多名董事签字。董事可以通过传真或电子邮件的方式签署决议，前提是该等经签署文本的原件应尽快（且无论如何应在签署之后的五（5）个工作日内）送交公司的注册地址或公司不时指定的其他办公地址。董事会书面决议由公司保管。

第三十条 董事会的每次会议均应作会议记录，并由全体出席董事切实尽快但不迟于该会议日期起十五（15）个工作日内签字。为保证会议的顺利进行，董事长应任命一位指定人士负责董事会会议。该指定人士的职责包括：对会议进行详细记录、获得适当的签名使该等记录得到通过、翻译或安排他人翻译文件并向董事发送与会议有关的文件（如适用）。经全体出席董事妥为签署的会议记录由公司保管。

第三十一条 董事无权以公司董事的身份从公司领取报酬，但每一董事在履行涉及公司的职责过程中妥善、合理发生的直接实付开支将由公司予以报销。

第三十二条 公司设总经理一（1）名，由瑞安有限合伙人通过股东提名，由董事会根据该等提名聘任或解聘。总经理向董事会负责，列席董事会会议，其职权如

下：

- (一)主持公司的生产经营管理工作、组织实施股东和董事会的决定；
- (二)组织实施公司的年度预算；
- (三)起草并向董事会提交公司的基本管理制度、公司的内部管理机构的设计；
- (四)聘任或者解聘除应由股东、董事会聘任或者解聘以外的其他管理人员；
- (五)在股东及董事会授权的范围内，作为公司代表，向公司持有的不动产的运营管理方、物业管理方发出指示；
- (六)股东、董事会职权范围外的公司运营管理事项。

第三十三条 公司设监事一（1）人，由瑞安有限合伙人通过股东提名，由股东根据该等提名任命产生，每届任期三年。任期届满，经瑞安有限合伙人再次通过股东提名，并由股东根据该等提名任命后可以连任。董事、高级管理人员不得兼任监事。

第三十四条 监事行使下列职权：

- (一)检查公司财务；
- (二)对董事、高级管理人员执行公司职务的行为进行监督，对违反法律、行政法规、公司章程或者股东决议的董事、高级管理人员提出解任的建议；
- (三)当董事、高级管理人员的行为损害公司的利益时，要求董事、高级管理人员予以纠正；
- (四)向股东提出提案；
- (五)依照《公司法》第一百八十九条的规定，对董事、高级管理人员提起诉讼。

第三十五条 监事可以列席董事会会议，并对董事会决议事项提出质询或者建议。

第六章 公司财务、会计

第三十六条 公司应当依照法律、行政法规和国务院财政部门的规定建立本公司的财务、

会计制度。公司应当在每一会计年度终了时编制财务会计报告，并依法经会计师事务所审计。财务会计报告应当依照法律、行政法规和国务院财政部门的规定制作。公司应当在下一会计年度开始之后三（3）个月前将财务会计报告送交股东。

第三十七条 公司分配当年税后利润时，应当提取利润的百分之十列入公司法定公积金。公司法定公积金累计额为公司注册资本的百分之五十以上的，可以不再提取。公司的法定公积金不足以弥补以前年度亏损的，在依照前款规定提取法定公积金之前，应当先用当年利润弥补亏损。公司从税后利润中提取法定公积金后，经股东决议，还可以从税后利润中提取任意公积金。公司弥补亏损和提取公积金后所余税后利润，公司按照股东实缴的出资比例分配利润；不按照股东实缴的出资比例分配利润的，应经全体股东同意。

第三十八条 公司违反《公司法》的规定向股东分配利润的，股东应当将违反规定分配的利润退还公司；给公司造成损失的，股东及负有责任的董事、监事、高级管理人员应当承担赔偿责任。

股东作出分配利润的决议的，董事会应当在股东决议作出之日起六（6）个月内进行分配。

第三十九条 公司的公积金用于弥补公司的亏损、扩大公司生产经营或者转为增加公司注册资本。公积金弥补公司亏损，应当先使用任意公积金和法定公积金；仍不能弥补的，可以按照规定使用资本公积金。法定公积金转为增加注册资本时，所留存的该项公积金不得少于转增前公司注册资本的百分之二十五。

第四十条 公司聘用、解聘承办公司审计业务的会计师事务所，由董事会决定。董事会就解聘会计师事务所进行表决时，应当允许会计师事务所陈述意见。

第四十一条 公司除法定的会计账簿外，不得另立会计账簿。对公司资金，不得以任何个人名义开立账户存储。

第九章 公司的解散、清算

第四十二条 公司因下列原因解散：

（一）公司章程规定的营业期限届满或者公司章程规定的其他解散事由出现；

(二)股东会决议解散;

(三)因公司合并或者分立需要解散;

(四)依法被吊销营业执照、责令关闭或者被撤销;

(五)人民法院依照《公司法》第二百三十一条的规定予以解散。

公司出现前款规定的解散事由,应当在十日内将解散事由通过国家企业信用信息公示系统予以公示。

第四十三条 公司出现除上一条第(三)项以外的解散事由时,应当清算。董事为公司清算义务人,公司应当在解散事由出现之日起十五日内组成清算组进行清算。

第四十四条 清算组由董事组成或者由股东决议另选他人组成。

第四十五条 清算义务人未及时履行清算义务,给公司或者债权人造成损失的,应当承担赔偿责任。

第四十六条 清算组在清算期间行使下列职权:

(一)清理公司财产,分别编制资产负债表和财产清单;

(二)通知、公告债权人;

(三)处理与清算有关的公司未了结的业务;

(四)清缴所欠税款以及清算过程中产生的税款;

(五)清理债权、债务;

(六)分配公司清偿债务后的剩余财产;

(七)代表公司参与民事诉讼活动。

第四十七条 清算组应当自成立之日起十日内通知债权人,并于六十日内在报纸上或国家企业信用信息公示系统公告。

第四十八条 清算组在清算公司财产、编制资产负债表和财产清单后,应当制定清算方案,并报股东会或者人民法院确认。

第四十九条 公司财产在分别支付清算费用、职工的工资、社会保险费用和法定补偿金，缴纳所欠税款，清偿公司债务后的剩余财产，按照股东享有。

第五十条 清算期间，公司存续，但不得开展与清算无关的经营活动。公司财产在未依照前款规定清偿前，不得分配给股东。

第五十一条 公司清算结束后，清算组应当制作清算报告，报股东会或者人民法院确认，并报送公司登记机关，申请注销公司登记。

第五十二条 公司在存续期间未产生债务，或者已清偿全部债务的，经全体股东承诺，可以按照《公司法》第二百四十条的规定通过简易程序注销公司登记。

第七章 公司的其他规定

第五十三条 股东、董事、监事、高级管理人员应当把联系方式（包括通信地址、电话、电子邮箱等）报公司置备，发生变动的，应及时报公司予以更新。

第五十四条 公司股东、董事会、监事召开会议和表决可以采用电子通信方式。

第五十五条 公司可以向其他企业投资或者为他人提供担保，并由董事会决议。法律规定公司不得成为对所投资企业的债务承担连带责任的出资人的，从其规定。
公司为公司股东或者实际控制人提供担保的，应当符合《公司法》的规定。

第五十六条 公司应当通过国家企业信用信息公示系统公示下列事项：

- (一) 股东认缴和实缴的出资额、出资方式和出资日期；
- (二) 股东股权变更信息；
- (三) 行政许可取得、变更、注销等信息；
- (四) 法律、行政法规规定的其他信息。

公司应当确保前款公示信息真实、准确、完整。

第五十七条 若本章程各项条款与有关法律、行政法规以及规范性文件的强制性规定不符的，以法律、行政法规以及规范性文件的强制性规定为准。

第五十八条 本章程于公司签署之日起生效。

第五十九条 本章程一式四份，股东持两份，公司留存两份，用于报送公司登记机关及公

司存档。

(以下无正文，签署页附后)

(本页无正文，为《佛山瑞安天地房地产发展有限公司章程》签署页)

公司：佛山瑞安天地房地产发展有限公司（盖章）

法定代表人：_____（签名）

签署日期：_____年_____月_____日

附件 5

有限合伙协议和相关协议格式

第 1 部分：份额转让协议格式

第 2 部分：经重述的有限合伙协议格式

第 3 部分：经重述的有限合伙协议补充协议格式

合伙财产份额转让、入伙与退伙协议

本《合伙财产份额转让、入伙与退伙协议》(“本协议”)由以下各方于2025年____月____日签署:

- (1) 盛鼎私募基金管理有限责任公司,一家根据中国法律成立的有限责任公司(“盛鼎”或“盛鼎 GP”或“管理人”);
- (2) 天津远见创新投资管理有限公司,一家根据中国法律成立的有限责任公司(“天津远见”或“远见 GP”,与盛鼎 GP 合称为“普通合伙人”);
- (3) 瑞安管理(上海)有限公司,一家根据中国法律成立的有限责任公司(“转让方”);
- (4) 友邦人寿保险有限公司,一家根据中国法律成立的有限责任公司(“投资人”或“新有限合伙人”).

上述每一方单独称为“一方”,合称为“各方”。

鉴于:

- (1) 盛鼎、天津远见、转让方以及其他有限合伙人(即海口远见共创一号基金(有限合伙)、上海瑞安投资集团有限公司,合称为“其他有限合伙人”)共同组建了青岛瑞见私募股权投资基金合伙企业(有限合伙)(“合伙企业”)。转让方为合伙企业的有限合伙人,持有合伙企业相应的财产份额(对应出资额人民币伍亿元,“目标财产份额”).
- (2) 现转让方拟将其持有的全部合伙企业财产份额转让予投资人,投资人拟受让上述财产份额,而其他各方同意上述转让交易。
- (3) 于本协议同日,盛鼎 GP、远见 GP、投资人和其他有限合伙人签署了一份《青岛瑞见私募股权投资基金合伙企业(有限合伙)经修订和重述有限合伙协议》(“经重述有限合伙协议”),就投资人受让上述财产份额之后合伙企业的经营管理作出约定。经重述有限合伙协议将于本协议约定的交易完成日(定义见下文)生效(但若本协议在交易完成日之前被按照本协议条款解除或终止的,则经重述有限合伙协议同时自动解除或终止)。

根据《中华人民共和国合伙企业法》,按照自愿、平等、公平、诚实的原则,经各方协商一

致，制定本协议。

1. 转让方和投资人同意，转让方将按照本协议条款将目标财产份额转让予投资人（“有关交易”），转让对价（“交易对价”）为人民币伍亿元（¥500,000,000）。
2. 在下述条件（“交割条件”）满足（或被投资人事先书面豁免全部或部分）的前提下，各方应按照本协议第 3 条进行有关交易的交割：
 - (1) 合伙企业已就受让其投资项目的项目公司全部股权与项目公司的原有股东签署股权转让协议，而且该等协议仍然有效并且未被终止；
 - (2) 转让方于本协议第 9、10 条项下向投资人所做的陈述和保证在所有重大方面是真实和准确的。

为免疑义，以上交割条件应在生效日被视为自动满足，除非一方提供相反书面证据证明其中任何一项并未得到满足。若交割条件在生效日未能全部满足亦未由新有限合伙人相应豁免，并且在生效日后二十（20）个工作日仍未全部满足亦未由新有限合伙人相应豁免的，按本协议第 14 条（因交割条件不满足而解除）执行。

3. 交割

- (1) 在本协议按第 23 条第(1)项约定生效且交割条件全部满足（或被投资人事先书面豁免全部或部分）之日，盛鼎 GP 应向投资人发出支付交易对价的书面通知（“缴款通知”），缴款通知应确认交割条件已全部满足（或被投资人事先书面豁免）。在投资人收到缴款通知后五（5）个工作日内，投资人应将全部交易对价支付至合伙企业的募集结算资金专用账户（“募集户”），账户信息如下：

账户名：青岛瑞见私募股权投资基金合伙企业(有限合伙)募集专户

开户银行：浦发银行佛山分行营业部

账号：12510078801200003606

- (2) 如果投资人没有按照上述约定履行支付义务，自迟延支付第 4 日起每延迟一（1）日，投资人应向上述募集户支付相当于迟延支付的金额的万分之五（0.05%）的违约金，直至迟延支付的金额和所累积的违约金全部付清为止。
- (3) 募集户收到全部交易对价和上述违约金（如适用）之日为“交易完成日”。有关交易在交易完成日视为完成，无论有关目标财产份额的转让的各项登记备案何时完成。
- (4) 为避免歧义，前述交易对价系投资人受让目标财产份额应支付的全部对价。除交易对价和上述违约金（如适用）之外，投资人无义务就受让目标财产份额向转让方、普通合伙人、合伙企业和/或其他有限合伙人支付其他任何费用。
- (5) 无论是否存在相反约定，在交易完成日前，若因国家金融监督管理总局（“金融监管总局”）等有权监管机构的监管要求或其他在本协议签署之后出现的法律法规或监管政策的原因导致投资人无法受让目标财产份额和/或支付交易对价，则投资人有权暂时停止履行付款义务且无需因此承担违约责任或其他责任，投资人应同时书面通知其他各方并提供相应证明材料（如有）。发生上述情形的，投资人有权取消有关交易，并向其他各方发出书面通知以解除本协议，各方在本协

议项下不就协议解除承担违约责任或其他责任。本协议因此而解除后，目标财产份额转让自始取消，各方应当配合恢复原状。

- (6) 在投资人根据本条第(5)款取消有关交易并解除本协议之前，各方同意在切实可行的情况下尽合理商业努力与金融监管总局等有权监管机构沟通，争取获得有权监管机构对于投资人受让目标财产份额和/或支付交易对价的同意。
4. 在下列条件均满足之日后的一（1）个工作日内，普通合伙人应促使合伙企业向转让方支付相当于全部交易对价和本协议第 3(2)条所述的违约金（如有）之和的金额：
- (1) 按照本协议第 3(3)条有关交易已经完成；
- (2) 合伙企业与退出合伙人（或其关联方）书面同意的有关支付该等款项的其他条件（如有）。

如果合伙企业没有按照上述约定履行支付义务，每延迟一（1）日，普通合伙人应向转让方支付相当于迟延支付的金额的万分之五（0.05%）的违约金，直至迟延支付的金额和所累积的违约金全部付清为止。

5. 盛鼎 GP、远见 GP 签署本协议即表示其一致同意有关交易，并且确认其他有限合伙人已同意有关交易并放弃对目标财产份额可能享有的任何优先购买权。
6. 各方一致同意，投资人自交易完成日起入伙，成为持有目标财产份额的合伙企业优先级有限合伙人，根据经重述有限合伙协议享有合伙人权利和承担合伙人义务。
7. 转让方自交易完成日起自愿退出合伙企业，其他各方均同意其退伙。各方确认，就转让方的退伙，除本协议第 4 条所述的款项外，合伙企业无需向转让方退还任何其他财产。转让方自退伙之日起，不再对目标财产份额享有任何作为合伙人的权利，不对普通合伙人和合伙企业承担任何债务和责任。盛鼎 GP 和远见 GP 确认其他有限合伙人已同意上述安排。
8. 盛鼎 GP（作为执行事务合伙人）应：
- (1) 于交易完成后五(5)个工作日内办理完毕与目标财产份额转让、转让方退伙和新有限合伙人入伙有关的所有必要的企业变更登记手续；
- (2) 于交易完成后 120 个工作日内办理完毕与目标财产份额转让、转让方退伙和新有限合伙人入伙有关的所有必要的私募基金备案手续。

其他各方应为办理上述手续提供所有必要和合理的配合，包括但不限于签署办理上述手续所需的文件与本协议内容实质一致的简式版本协议（盛鼎 GP 应尽合理努力使简式版本的内容与本协议实质一致；若该等简式版本与本协议的约定不一致的，应以本协议为准）。

9. 每一方向其它各方陈述和保证：
- (1) 其是依据中国法律成立并有效存续的实体，具有合法的权力和权利签署本协议，本协议的条款一经生效则对其构成合法及有约束力的法律义务，其能全面履行本协议，能够承担和履行其在本协议项下的责任与义务；
- (2) 其具有签署本协议以及履行其于本协议下所有义务所需的全部授权和批准；

- (3) 其签署和履行本协议不会违反其营业执照、合伙协议或章程或其他类似组织性文件的规定；不会违反任何法律、法规、规章或任何政府授权或批准（如适用），不会违反对其有约束力的生效法院判决、仲裁裁决或行政命令等类似的强制性文件，也不会违反其作为当事人一方的其他任何协议或合同。

10. 转让方向新有限合伙人陈述和保证：

- (1) 在本协议签署之日和交易完成日，其向新有限合伙人转让的目标财产份额是其合法取得的，其对该等目标财产份额拥有完全的所有权和处分权；
- (2) 在本协议签署之日和交易完成日，目标财产份额上未设置任何抵押、质押或其他担保权利，也不存在被法院查封、扣押、冻结的情形。

11. 盛鼎 GP 和远见 GP 向转让方和新有限合伙人陈述和保证：

- (1) 截至本协议签署之日以及交易完成日，合伙企业无任何对外担保、银行贷款，而且转让方作为合伙企业的有限合伙人期间未发生应由其承担的任何合伙企业的债务，且转让方就目标财产份额与普通合伙人及其他合伙人、合伙企业之间均不存在争议；转让方对合伙企业及其合伙人不存在欠付费用情况，也无任何应承担未承担的违约金、赔偿款、债务或其他义务；
- (2) 其就本协议项下的有关交易向新有限合伙人所作的一切陈述、保证和承诺及向新有限合伙人出示、移交的全部资料，均真实、合法、有效，无任何虚构、伪造、隐瞒、遗漏等不实之处，没有隐瞒任何对新有限合伙人将来在合伙企业中的拥有的权利和利益将产生实质不利影响的内容；
- (3) 除本第 11 条另有约定外，其在本协议项下的陈述和保证自本协议签署之日起并在本协议持续期间均为真实、准确的。

12. 新有限合伙人向盛鼎 GP 和远见 GP 陈述和保证：

- (1) 其已获得了经重述合伙协议及与合伙企业的投资有关的其它文件，并已理解该等文件项下的交易结构及核心商业安排，其理解入伙合伙企业可能承担的全部风险并有能力承担该等风险；
- (2) 其系根据自己的独立意志判断决定入伙合伙企业，其受让目标财产份额并不依赖于普通合伙人提供的法律、投资、税收等任何建议；
- (3) 其已被给予充分的机会向普通合伙人就合伙企业将要开展的业务、合伙企业的财务状况、出资情况及其它与合伙企业的投资有关的其它事项提出问题并已获得回复；
- (4) 其已被给予充分的机会并已获得评估合伙企业所投资项目的风险所需的所有必要的信息；和
- (5) 除本第 12 条另有约定外，其在本协议项下的陈述和保证自本协议签署之日起并在本协议持续期间均为真实、准确的。

13. 因管理人失去资质而解除

各方一致同意，在交易完成日前，若管理人发生如下任一情形，则投资人有权向其他各

方发出书面通知以解除本协议：

- (1) 被中国证监会、中国基金业协会处罚或被注销管理人登记；或
- (2) 被金融监管总局认为不符合保险资金投资不动产金融产品的监管规定中对于投资机构的资质要求。

投资人按上述约定向其他各方发出书面通知解除本协议后，投资人有权停止履行付款义务，而且有关交易自始取消，各方应当配合恢复原状。并且，管理人应当赔偿投资人和其他各方因此而发生的损失。

14. 因交割条件不满足而解除

各方一致同意，如果本协议第 2 条约定的交割条件在生效日未能全部满足亦未由新有限合伙人相应豁免，并且在生效日后二十（20）个工作日仍未全部满足亦未由新有限合伙人相应豁免的，转让方和新有限合伙人均有权向其他各方发出书面通知以解除本协议。转让方或新有限合伙人按上述约定向其他各方发出书面通知解除本协议后，有关交易自始取消，各方应当配合恢复原状，各方在本协议项下不就协议解除承担赔偿责任。

15. 因延迟付款而解除

各方一致同意，如果投资人没有按照本协议第 3 条支付全部交易对价，并且超过十（10）个工作日仍然未全部支付（包括违约金，如适用）的，转让方有权向其他各方发出书面通知以解除本协议。转让方按上述约定向其他各方发出书面通知解除本协议后，有关交易自始取消，各方应当配合恢复原状。并且，投资人应当赔偿其他各方因此而发生的损失（包括如果因此导致合伙企业作为一方的其他协议被终止的，投资人应向合伙企业赔偿其根据该等协议应承担的违约金、赔偿和其他违约责任，并且应确保合伙企业的其他合伙人的利益不受损害，但应受限于本协议第 3 条第(5)项的约定）。

16. 目标财产份额转让的税费承担

- (1) 因本协议项下目标财产份额转让而产生的任何税负（包括但不限于可能的所得税、印花税），由转让方和新有限合伙人各自依法承担。
- (2) 因本协议项下目标财产份额转让而产生的转让方和新有限合伙人各自的律师费等费用，由转让方和新有限合伙人各自承担。为免疑义，新有限合伙人不承担普通合伙人、合伙企业因办理目标财产份额转让而产生的相关费用（包括但不限于律师费、工商变更登记费用等）。

17. 反商业贿赂和反腐败

- (1) 在本协议的协商、签订或者履行过程中，任何一方均不得承诺、授权或允许任何会导致签约方违反反腐败和反商业贿赂相关法律法规的行为。这一义务尤其适用于向政府官员、公共权力机构或其附属机构代表、这些人员的家庭成员或朋友等的异常支付，如疏通费。
- (2) 各方在本协议的协商、签订或者履行过程中，不得向其他方员工、代理人或者代表其他方的第三方提供或承诺提供不适当的礼品或者利益，不管是金钱或其他形式，亦不得从其他方员工、代理人或者代表其他方的第三方处接受或同意接受上述礼品或利益。

- (3) 任一方在本协议的协商、签订或者履行过程中知道有任何腐败行为时，应及时通知其他方。任一方如有任何本协议所禁止的贿赂行为，或其他方有合理的理由相信一方已经进行或正在进行本协议所禁止的贿赂行为时，该其他方有权立即终止本协议。
- (4) 因本协议项下一方违反本条之规定，给其他方造成损失的，应承担损害赔偿责任。

18. 制裁排除

- (1) 各方声明、保证和承诺，在本协议签署之日，其自身及其任何关联方均：
 - (a) 未受到联合国、中国发布的任何经济制裁(包括但不限于资产冻结制裁)；
 - (b) 未在受联合国、中国发布全面经济制裁的国家或地区(“受制裁国家/地区”)设立组织、总部或长期居住。
- (2) 各方及其关联方均不得直接或间接与任何在受制裁国家/地区设立组织、总部或长期居住在受制裁国家或地区的受制裁人员或实体进行与本协议有关的交易。
- (3) 当一方不再符合本第 18 条上述(1)款的描述和/或违反本第 18 条上述(2)款规定时，任何其他一方均可：
 - (a) 立即暂停履行本协议项下的任何和所有义务，而不对其他各方承担任何责任；
 - (b) 在不承担任何责任的情况下终止本协议。

19. 违约责任

- (1) 除非本协议另有明确约定，否则本协议项下任何一方因违反本协议所规定的有关义务、所作出的承诺和保证或者其在本协议中所作出的陈述是虚假、不真实或有误导，即视为该方违约。因违约方的违约行为而使本协议不能全部履行、不能部分履行或不能及时履行，并由此给守约方造成损失的，该违约方应承担相应的赔偿责任(包括赔偿守约方为避免损失而支出的合理费用，如律师费等)。
- (2) 上述违约责任及赔偿条款不因本协议的解除或终止而失效。上述违约责任条款根据其性质在本协议解除后对各方继续适用。

20. 保密

- (1) 除了本条第(2)款另有约定外，任何一方未经其他方同意，不得向任何第三方披露本协议之任何条款和条件、与本协议有关的任何文件之内容，以及各方在本协议谈判、签署及履行期间自其他方获得的信息(“保密信息”)。
- (2) 尽管有前款约定，任何一方在以下情况下披露保密信息不视为违反保密义务：
 - (a) 披露非因该一方或其任何代理人违反本条的约定而已被公众所知的信息；
 - (b) 该一方因履行适用法律下的法定义务或在任何监管或法律程序中必须提供相关信息；
 - (c) 向其股东及各自的雇员和专业顾问披露信息(包括审计师和法律顾问)，并且该等人士已书面保证遵守与该一方在本协议下的保密义务实质同等

的保密义务；或

(d) 应具有适当管辖权之监管机构、证券交易所等的要求而提供或披露信息。

(3) 各方同意，上述保密义务于本协议解除或终止后仍继续有效。

21. 经重述有限合伙协议第 15.4 条（不可抗力）、第 15.5 条（通知）应经必要修改后纳入并适用于本协议。

22. 适用法律和争议解决

(1) 本协议适用中国法律，并按中国法律解释。

(2) 因本协议引起的及与本协议有关的一切争议，首先应由相关各方之间通过友好协商解决。如果争议未在一方发出通知要求协商后三十（30）个工作日内解决，应提交中国国际经济贸易仲裁委员会，按该会当时有效的仲裁规则在深圳仲裁解决。仲裁是终局性的，对各方均有约束力。

23. 协议效力

(1) 本协议经各方的法定代表人或授权代表签署及加盖各方公章后，投资人应尽合理努力按照法律和金融监管总局的相关规定及时履行完毕向金融监管总局（含其指定系统）的报告/报备程序（“险资报告/报备程序”）。进一步地，本协议应自下列条件均满足之日（“生效日”）起生效：

(a) 合伙企业累计已收到的实缴出资金额达到人民币叁拾伍亿元整（¥3,500,000,000），并且盛鼎 GP 已向投资人提供相关实缴出资的银行回单凭证以及远见 GP 指定的适格律师事务所出具的法律意见书；

(b) 在履行险资报告/报备程序后五（5）个工作日内，投资人未收到金融监管总局的异议（或者虽在该期限内收到金融监管总局的异议，但经沟通之后金融监管总局对投资人继续进行本协议项下有关交易无异议）。

(2) 但是，本协议第 3 条第(5)项、第 17 至第 27 条自各方的法定代表人或授权代表签署及加盖各方公章之日起生效。

24. 与生效条件有关的其他约定

(1) 在合伙企业收到的实缴出资已满足本协议第 23(1)(a)条要求的当日或下一个工作日，盛鼎 GP 应向投资人提供该条要求的证明材料（其中，所列法律意见书的内容需说明管理人符合对其适用的《保险资金投资不动产暂行办法》（保监发〔2010〕80 号）和《关于保险资金投资股权和不动产有关问题的通知》（保监发〔2012〕59 号）的相关资质要求）。

(2) 如果投资人在履行险资报告/报备程序后五（5）个工作日内收到金融监管总局的异议回复，其应在收到该等异议之后五（5）个工作日内向其他各方提供书面通知（为免疑义，通知应以邮件形式发送）。收到投资人发出的书面通知后，各方同意尽合理商业努力，在切实可行的情况下与金融监管总局沟通，争取金融监管总局对投资人继续进行本协议项下有关交易不再持有异议。

25. 本协议一式四(4)份，各方各持一份。每份协议正本具有同等的法律效力。

26. 本协议仅可由各方通过书面协议进行修订或补充。未经各方的事先书面同意，本协议下任何权利和义务均不能被转让。
27. 除非本协议另有明确定义或上下文另有明确说明，在经重述有限合伙协议中已有定义的词语用于本协议时具有相同的含义。

（以下无正文）

本《合伙财产份额转让、入伙与退伙协议》由各方于文首书明日期签署，以资证明。

普通合伙人：

盛鼎私募基金管理有限公司（盖章）

法定代表人（签字）：

普通合伙人：

天津远见创新投资管理有限公司（盖章）

法定代表人（签字）：

本《合伙财产份额转让、入伙与退伙协议》由各方于文首书明日期签署，以资证明。

转让方：

瑞安管理（上海）有限公司（盖章）

法定代表人（签字）：

本《合伙财产份额转让、入伙与退伙协议》由各方于文首书明日期签署，以资证明。

新有限合伙人：

友邦人寿保险有限公司（盖章）

法定代表人（签字）：

青岛瑞见私募股权投资基金合伙企业

(有限合伙)

经修订和重述有限合伙协议

由

盛鼎私募基金管理有限责任公司、天津远见创新投
资管理有限公司

(作为普通合伙人)

和

各有限合伙人

共同签订

目录

声明与承诺	1
第一条 定义和解释	2
1.1 定义	2
第二条 合伙企业	8
2.1 合伙企业的延续	8
2.2 名称	9
2.3 主要经营场所	9
2.4 目的	9
2.5 经营范围	9
2.6 期限	9
2.7 合伙企业及合伙人的登记、备案	10
2.8 合伙人对合伙企业债务的责任	10
2.9 冷静期、回访及解除权	10
第三条 合伙人及其出资	11
3.1 普通合伙人	11
3.2 有限合伙人	11
3.3 认缴出资	11
3.4 出资方式	11
3.5 出资缴付	11
3.6 出资违约	12
第四条 收益分配和亏损分担	14
4.1 资本账户	14
4.2 现金收入	14
4.3 费用和损益分配的原则	14
4.4 收益分配	14
4.5 亏损分担	16
4.6 税费	16
第五条 合伙事务的执行	16
5.1 执行事务合伙人	16
5.2 执行合伙事务	16
5.3 执行事务合伙人委派的代表	18
5.4 执行事务合伙人违约处理办法	18
5.5 责任的限制	19
5.6 免责保证	19
5.7 执行事务合伙人的除名和更换	19
5.8 管理人及管理人事件	20
5.9 关联交易	20
5.10 有限合伙人执行合伙事务	21
5.11 资金托管	21
第六条 投资业务	22

6.1	投资领域、投资策略和投资目标	22
6.2	投资方式和投资范围	22
6.3	投资限制和投资比例	22
6.4	举债	23
6.5	投资决策程序	23
6.6	投资退出	24
第七条	费用和支出	25
7.1	合伙费用	25
7.2	管理费	26
7.3	普通合伙人和管理人费用	26
第八条	合伙人的陈述和保证	27
8.1	普通合伙人的陈述和保证	27
8.2	有限合伙人的陈述和保证	27
第九条	入伙、退伙及合伙权益的转让	28
9.1	有限合伙人入伙	28
9.2	有限合伙人退伙	28
9.3	普通合伙人入伙	28
9.4	普通合伙人退伙	29
9.5	有限合伙人合伙权益的转让	29
9.6	普通合伙人合伙权益的转让	29
9.7	有限合伙人向关联方转让	30
9.8	友邦有限合伙人持有的优先级财产份额的转让之特别约定	30
9.9	优先购买权	31
9.10	拖售权	31
9.11	随售权	32
9.12	违反本协议的权益转让	32
9.13	财产份额出质	33
9.14	有限合伙人和普通合伙人身份转换	33
9.15	瑞安有限合伙人转让财产份额的特别约定	33
第十条	合伙人会议	33
10.1	合伙人会议的职能和表决方式	33
10.2	会议召集和召开	34
第十一条	顾问委员会	35
第十二条	财务会计制度及报告	36
12.1	记账	36
12.2	会计年度	36
12.3	审计	36
12.4	报告	36
12.5	查阅会计账簿	38
12.6	保密信息	38
12.7	其他披露事项	38
第十三条	解散与清算	39
13.1	解散	39
13.2	清算	39

第十四条	违约责任	40
14.1	一般违约责任	40
14.2	特别违约责任	40
第十五条	其他	40
15.1	适用法律和争议解决	40
15.2	保密	41
15.3	修改协议	41
15.4	不可抗力	42
15.5	通知	42
15.6	全部协议	43
15.7	协议效力	43
15.8	继受人或受让人等受本协议约束	43
15.9	可分割性	43
15.10	弃权	43
15.11	签署文本	43
15.12	份额信息备份	44
15.13	协议生效	44

声明与承诺

盛鼎私募基金管理有限责任公司作为青岛瑞见私募股权投资基金合伙企业（有限合伙）（“基金”）的管理人，作出如下声明与承诺：

管理人在向投资者募集资金之前已在中国证券投资基金业协会登记为私募基金管理人（管理人登记编码为：P1063328）。中国证券投资基金业协会为管理人和基金办理登记备案不构成对管理人投资能力、持续合规情况的认可，不作为对基金财产安全的保证。管理人保证已在签订本协议前揭示了相关风险；已经了解投资者的风险偏好、风险认知能力和承受能力。管理人承诺按照恪尽职守、诚实信用、谨慎勤勉的原则管理运用基金财产，不对基金活动的盈利性和最低收益作出承诺。

投资者（有限合伙人）作出如下声明与承诺：

本机构为符合《私募投资基金监督管理暂行办法》、《关于规范金融机构资产管理业务的指导意见》规定的合格投资者，系以真实身份参与基金投资，保证财产的来源及用途符合国家有关规定，并已充分阅读、理解本协议条款，了解相关权利义务，了解有关法律法规及本基金的风险收益特征，愿意承担相应的投资风险；本机构承诺其向基金管理人提供的有关投资目的、投资偏好、投资限制、财产收入情况/资产情况和风险识别能力、承受能力等基本情况真实、完整、准确、合法，不存在任何重大遗漏或误导。前述信息资料如发生任何实质性变化，应当及时告知管理人。投资者知晓，管理人、托管人及相关机构不应对基金财产的收益状况做出任何承诺或担保。

**青岛瑞见私募股权投资基金合伙企业（有限合伙）
经修订和重述有限合伙协议**

本协议由以下各方于 2025 年__月__日（“签署日”）共同签订：

- （1）盛鼎私募基金管理有限责任公司，一家根据中国法律成立的有限责任公司（“盛鼎 GP”，与远见 GP 合称“普通合伙人”）。
- （2）天津远见创新投资管理有限公司，一家根据中国法律成立的有限责任公司（“远见 GP”）。
- （3）各有限合伙人（如第 1.1.12 条所定义）。

鉴于：

- （1）青岛瑞见私募股权投资基金合伙企业（有限合伙）（即第 1.1.7 条定义的“合伙企业”）已经注册成立。
- （2）在本协议同日，盛鼎 GP、远见 GP、瑞安管理（上海）有限公司和友邦有限合伙人签署了一份《合伙财产份额转让、入伙与退伙协议》（以下简称“份额转让协议”），约定友邦有限合伙人受让瑞安管理（上海）有限公司持有的所有财产份额并成为基金的优先级有限合伙人。

各方同意根据《中华人民共和国合伙企业法》及有关法律、法规的有关规定，共同作为合伙人参与和延续合伙企业从事投资活动，各方经协商一致订立本协议。

第一条 定义和解释

1.1 定义

在本协议中，除非上下文另有明确说明，下列词语分别具有本条以下所指含义：

- 1.1.1 “本协议”，指本《青岛瑞见私募股权投资基金合伙企业（有限合伙）经修订和重述有限合伙协议》，包括其按照本协议约定所作的修订、补充或重述。
- 1.1.2 “《合伙企业法》”，指《中华人民共和国合伙企业法》，由中华人民共和国第十届全国人民代表大会常务委员会第二十三次会议于 2006 年 8 月 27 日修订通过，自 2007 年 6 月 1 日起施行。
- 1.1.3 “《私募办法》”，指《私募投资基金监督管理暂行办法》。
- 1.1.4 “初始存续期限”，指第 2.6.1 条所述含义。
- 1.1.5 “延长期”，指第 2.6.3 条所述含义。

- 1.1.6 “基金存续期限”，指第 2.6.3 条所述含义。
- 1.1.7 “合伙企业”、“基金”，指本协议各方根据《合伙企业法》及相关法律、法规以及本协议约定共同参与和延续的青岛瑞见私募股权投资基金合伙企业（有限合伙）。
- 1.1.8 “合伙人”，除非特别说明，指普通合伙人和有限合伙人。
- 1.1.9 “普通合伙人”，指担任本合伙企业之普通合伙人的盛鼎 GP 以及远见 GP，以及按照本协议相关条款的约定继任的本合伙企业之普通合伙人。
- 1.1.10 “执行事务合伙人”，指担任本合伙企业之执行事务合伙人的盛鼎 GP，以及按照本协议相关条款的约定继任的本合伙企业之执行事务合伙人。
- 1.1.11 “管理人”、“基金管理人”，指担任本合伙企业之管理人的盛鼎 GP，以及按照本协议相关条款的约定继任的本合伙企业之管理人。
- 1.1.12 “有限合伙人”，指作为有限合伙人认缴合伙企业出资并由普通合伙人决定接纳的人士，以及通过受让合伙权益而作为有限合伙人加入合伙企业的继受有限合伙人。在本协议生效时的有限合伙人见本协议附件 1。
- 1.1.13 “优先级有限合伙人”，指持有基金优先级有限合伙份额的有限合伙人，具体以本协议附件 1 所载明的优先级有限合伙人（以及其继受人或受让人）为准。
- 1.1.14 “劣后级有限合伙人”，指除优先级有限合伙人之外的其他有限合伙人，具体以本协议附件 1 所载明的劣后级有限合伙人（以及其继受人或受让人）为准。
- 1.1.15 “继受有限合伙人”，指通过受让合伙权益而作为有限合伙人加入合伙企业的有限合伙人。
- 1.1.16 “认缴出资额”，指某一合伙人承诺向合伙企业缴付的、并由普通合伙人决定接受的现金金额。
- 1.1.17 “认缴出资总额”，指全体合伙人承诺向合伙企业缴付的、并由普通合伙人决定接受的现金总金额。
- 1.1.18 “实缴出资额”，指某一合伙人根据本协议约定实际向合伙企业缴付的现金金额，本协议明确约定不作为合伙人出资的金额除外。
- 1.1.19 “投资期”，指第 2.6.2 条所述含义。
- 1.1.20 “基金备案完成日”，指第 2.7.1 条所述含义。
- 1.1.21 “缴款通知”，指第 3.5.1 条所述含义。
- 1.1.22 “缴款到期日”，指第 3.5.1 条所述含义。
- 1.1.23 “首期募集完成日”，指第 3.5.3 条所述含义。

- 1.1.24 “欠缴出资额”，指第 3.6.2(1)条所述含义。
- 1.1.25 “出资违约金”，指第 3.6.2(1)条所述含义。
- 1.1.26 “保留分配额”，指第 3.6.3(2)条所述含义。
- 1.1.27 “视为退伙”，指第 3.6.3(5)条所述含义。
- 1.1.28 “资本账户”，指第 4.1.1 条所述含义。
- 1.1.29 “现金收入”，指第 4.2 条所述含义。
- 1.1.30 “期间收益分配”，指第 4.4.1(1)条所述含义。
- 1.1.31 “受补偿方”，指第 5.6 条所述含义。
- 1.1.32 “关联交易”，指第 5.9.1 条所述含义。
- 1.1.33 “关联主体”，指第 5.9.1 条所述含义。
- 1.1.34 “托管机构”，指第 5.11.1 条所述含义。
- 1.1.35 “投资决策委员会”，指第 6.5.1 条所述含义。
- 1.1.36 “关联受让方”，指第 9.7.1 条所述含义。
- 1.1.37 “未退出方有限合伙人”，指第 9.9 条所述含义。
- 1.1.38 “退出方有限合伙人”，指第 9.9 条所述含义。
- 1.1.39 “转让通知”，指第 9.9 条所述含义。
- 1.1.40 “行权期间”，指第 9.9 条所述含义。
- 1.1.41 “拖售方”，指第 9.10.1 条所述含义。
- 1.1.42 “被拖售方”，指第 9.10.1 条所述含义。
- 1.1.43 “随售方”，指第 9.11.1 条所述含义。
- 1.1.44 “顾问委员会”，指第 11.1 条所述含义。
- 1.1.45 “不可抗力事件”，指第 15.4.1 条所述含义。
- 1.1.46 “受影响一方”，指第 15.4.1 条所述含义。
- 1.1.47 “海口远见”，指海口远见共创一号基金（有限合伙）。
- 1.1.48 “大家投控”，指大家投资控股有限责任公司。
- 1.1.49 “瑞安有限合伙人”，指上海瑞安投资集团有限公司。
- 1.1.50 “友邦有限合伙人”，指友邦人寿保险有限公司。

- 1.1.51 “佛山瑞安”，指佛山瑞安天地房地产发展有限公司，其持有岭南新天地。
- 1.1.52 “佛山安盈”，指佛山安盈房地产开发有限公司，其持有 Lot E。
- 1.1.53 “特定类型投资者”，指中国证监会、中国基金业协会允许豁免适用特定对象确认程序、风险揭示、冷静期和回访确认等机制的投资者，包括：（1）社会保障基金、企业年金等养老基金，慈善基金等社会公益基金；（2）依法设立并在中国基金业协会备案的私募基金产品；（3）国务院金融监督管理机构监管的机构及其依法发行的金融产品；（4）投资于所管理私募基金的私募基金管理人及其从业人员；及（5）适用法律规定的其他投资者。
- 1.1.54 “专业投资机构”，指（1）符合《证券期货投资者适当性管理办法》（包括其今后不时修改、修订和补充）及中国基金业协会等相关自律监管机构就该办法不时出台的自律监管规定或指引等规定的“专业投资者”条件的非个人投资者（为免疑义，包括按照相关规定和程序经转化而成为“专业投资者”的投资者）以及（2）符合今后适用法律或者监管机构（包括但不限于中国证监会和中国基金业协会，下同）规定的适用于私募投资基金的“专业投资机构”或类似定义或标准的其他非个人投资者。
- 1.1.55 “违约合伙人”，指出资违约合伙人和根据第 9.12.1 条成为“违约合伙人”的合伙人。
- 1.1.56 “出资违约合伙人”，指第 3.6.1 条所述含义。
- 1.1.57 “守约合伙人”，指未成为“违约合伙人”的有限合伙人。
- 1.1.58 “收购交易完成日”，指合伙企业按照为收购项目公司股权而签订的交易协议约定的交易完成日；“收购交易完成”具有相应含义。
- 1.1.59 “锁定期”，指第 9.5.3 条所述含义。
- 1.1.60 “合伙费用”，指第 7.1.1 条约定的应由合伙企业自身承担的运营开支。
- 1.1.61 “管理费”，指第 7.2 条所述含义。
- 1.1.62 “认缴出资比例”，指，于任何一日，上下文提及的合伙人各自的认缴出资额的相对比例，但在计算时应首先执行适用于违约合伙人的条款。
- 1.1.63 “实缴出资比例”，指，于任何一日，上下文提及的合伙人各自的实缴出资额的相对比例。
- 1.1.64 “项目投资”，指合伙企业直接或间接实施的一项或若干项交易（不包括临时投资），包括但不限于对项目公司进行的股权投资，及/或法律、法规及本协议允许的其他方式的投资。
- 1.1.65 “临时投资”，指第 6.2.4 条所述含义。
- 1.1.66 “投资组合”，指合伙企业以直接或间接方式对其进行了投资并持有其权益、权利的法人或非法人实体，在本协议签署日为项目公司。

- 1.1.67 “可分配现金”，指第 4.4.1(3)条所述含义。
- 1.1.68 “合伙权益”或“财产份额”，指每一合伙人按照本协议的约定在合伙企业中享有的权益：对于有限合伙人而言，是指其基于出资而在合伙企业中享有的财产份额，包括收回投资成本、取得收益分配及根据本协议的约定参与合伙企业表决的权利；对于普通合伙人而言，除基于出资所享有的上述权益外，还包括其对合伙事务的执行及管理权以及基于本协议约定取得收益分成的权利。
- 1.1.69 “投资成本”，对于任何一项项目投资而言，指其投资本金。
- 1.1.70 “管理人事件”，指第 5.8.4 条所述含义。
- 1.1.71 “门槛收益率”，指(1)从收购交易完成日开始计算的首七（7）年内，门槛收益率为年化收益率 5.75%；(2)从收购交易完成日开始计算的第八（8）年开始，门槛收益率为年化收益率 8.3%；(3)其后，门槛收益率每三年提高 1.50%（即，从第十一（11）年至第十三（13）年，门槛收益率为年化收益率 9.8%；从第十四（14）年至第十六（16）年，门槛收益率为年化收益率 11.3%；如此类推），直至大家方优先级有限合伙人完成退出（即除普通合伙人以外，大家投控及其关联方不再持有项目公司或目标资产的任何直接或间接权益）以及友邦有限合伙人完成退出（即友邦有限合伙人及其关联方不再持有项目公司或目标资产的任何直接或间接权益）。为免疑义，门槛收益率的计算不包含普通合伙人报酬和管理费，即应以优先级有限合伙人和普通合伙人从合伙企业收到的期间收益分配金额（不考虑优先级有限合伙人和普通合伙人为收到该等分配金额而应自行承担的任何税费）计算门槛收益率。为计算是否达到门槛收益率之目的，各合伙人在收购交易完成日前投入的资金，在收购交易完成的前提下，应自实缴完成日（指该合伙人相应实缴出资额支付至募集结算资金专用账户之日，下同）开始计算收益率（但对于友邦有限合伙人而言，应自友邦有限合伙人向募集结算资金专用账户支付受让瑞安管理（上海）有限公司持有的全部财产份额的全部对价之日起开始计算收益率）。
- 1.1.72 “项目公司”，指拥有目标资产的实体，即佛山瑞安和佛山安盈。
- 1.1.73 “目标资产”，指岭南新天地和 Lot E。
- 1.1.74 “岭南新天地”，具体详见本协议附件 2。
- 1.1.75 “Lot E”，具体详见本协议附件 2。
- 1.1.76 “瑞安房地产”，指 Shui On Land Limited，香港联交所上市公司代号 00272，注册办事处位于 One Nexus Way, Camana Bay, Grand Cayman, KY1-9005, Cayman Islands。
- 1.1.77 “瑞安”，指 Shui On Development（Holding） Limited，一家依据开曼群岛法律注册成立并合法存续的公司，其注册地址为 c/o Intertrust SPV（Cayman） Limited, One Nexus Way, Camana Bay, Grand Cayman KY1-9005, Cayman Islands。
- 1.1.78 “瑞安竞争方”，指任何在中国境内从事房地产管理、运营、开发和/或建设的主体或由该等主体控制的主体，且该等主体与瑞安在中国境内不时从事的业务构成竞争。

1.1.79 “香港上市规则”，指《香港联合交易所有限公司证券上市规则》。

1.1.80 “关联方”，就任何公司、企业或人士而言，指直接或通过一个或多个中间方间接控制该方、或受该方控制、或与该方共同受他人控制的任何其他公司、企业或人士。就任何自然人而言，“关联方”还应包括该人的近亲属（即子女、配偶、兄弟姐妹和父母）以及直接或间接地受或可能受该自然人或其近亲属控制的任何实体。但为本协议之目的，项目公司不应被视为任何合伙人的关联方，也不应被视为基金的关联方。

1.1.81 “控制”，就任何公司而言，指直接或间接：(i) 持有该公司 50% 以上有表决权的资本，且该表决权可在该公司的股东会上行使；(ii) 控制该公司的董事会会议或类似机构的会议上 50% 以上的表决权；且 (iii) 控制该公司董事会或类似机构大多数成员的任免。“受控制”应根据上述作相应解释。

1.1.82 “适用法律”，指任何适用法域的法律、法规、规章、条例及其他规范性文件或具有管辖权的监管部门的监管要求，包括但不限于《合伙企业法》、《私募投资基金监督管理条例》、《私募投资基金监督管理暂行办法》和中国基金业协会的行业自律规范性文件（包括但不限于《私募投资基金登记备案办法》、《私募投资基金募集行为管理办法》、《私募投资基金信息披露管理办法》）。

1.1.83 “私募基金备案”，指依照中国基金业协会或其他有权机构颁布的法律法规进行合伙企业的登记、注册、备案和/或变更登记或备案。

1.1.84 “中国”，指中华人民共和国，为本协议之目的，不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾地区。

1.1.85 “中国证监会”，指中国证券监督管理委员会。

1.1.86 “中国基金业协会”，指中国证券投资基金业协会。

1.1.87 “金融监管总局”，指国家金融监督管理总局。

1.1.88 “日”，指自然日。

1.1.89 “工作日”，指中国的法定节假日、休息日之外的日期。

1.1.90 “季度”、“半年度”、“年”，分别指日历季度、日历半年度、日历年度。

1.1.91 “元”，指人民币元。

1.2 解释

除非上下文另行要求或本协议条款明确另行规定，以下的一般解释规则适用于本协议的所有解释：

1.2.1 本协议各部分的标题仅为索引方便而设，标题不应构成对本协议及其条款的定义、限制或扩大范围。

- 1.2.2 提及的条款和附件系指本协议的条款及附件（除非上下文另有要求）；提及的“人”或“人士”应包括自然人、法人团体、非法人团体及合伙（无论是否具有独立法人资格）；提及的任何文件（包括本协议）均包括该文件的修订、合并、补充、更新或替换。
- 1.2.3 凡提及任何法律、法律条文或法规，均应包括该等法律、法律条文或法规的合并、重新制订、修改或替换版本、该等法律、法律条文或法规在合并、重新制订、修改或替换前的版本，以及该等法律、法律条文或法规项下不时生效的任何附属法律，除非在本协议日期之后制订的、该等法律、法律条文或法规的合并、重新制订、修改或替换版本会扩大或增加任何一方在本协议项下对其他方负有的责任。
- 1.2.4 对本协议每一方的提述包括其各自的承继人及经许可的受让人。
- 1.2.5 当提述“书面”即包括以清晰可见且非短暂形式复制词句的任何方法。为避免疑义，应包括电子邮件。
- 1.2.6 若在本协议项下须于某一日采取行动或进行任何事项，而该日非工作日，则该等行动、事项应在该日期后的首个工作日进行。
- 1.2.7 如规定某一期间从某一指定日或某一行为或事项发生当日、之前或之后开始计算，则该指定日或某一行为或事项发生日不应计算在内。
- 1.2.8 除非另有明确规定，提及的时间系指北京时间，即中国标准时间。
- 1.2.9 凡提及“赔偿”以及针对因任何事项、事件或情况引起的任何损失“赔偿”任何人，除本协议另有约定外，均包括针对由于该等事项、事件或情况而直接导致该人不时作出、蒙受或发生的任何要求、索赔、诉讼、程序、损害、付款、罚款、处罚、费用（包括法律费用）、支出（包括税负）、实付开支或任何性质的其他责任或损失赔偿该人并确保该人免受损害。
- 1.2.10 当解释本协议时：
 - (1) “其他”一词所带出的一般文字，其涵义不得因其前面的字词显示某一类别的作为、事宜或事情而受到局限；及
 - (2) 一般文字的涵义不得因其后面所举的某一说明例子而受到局限。

第二条 合伙企业

2.1 合伙企业的延续

在签署本协议之前，合伙企业已经成立。各方同意按照《合伙企业法》、《私募投资基金监督管理条例》、《私募办法》等规定及本协议的约定参与和延续合伙企业，合伙人之间的权利、义务遵循《合伙企业法》、《私募投资基金监督管理条例》、《私募办法》等规定和本协议约定的条款和条件。

2.2 名称

- 2.2.1 合伙企业的名称为青岛瑞见私募股权投资基金合伙企业（有限合伙）。
- 2.2.2 经全体合伙人一致同意，执行事务合伙人方可变更合伙企业的名称。执行事务合伙人应依法办理相应的企业变更登记手续，并及时将合伙企业名称变更的情况书面通知各合伙人。

2.3 主要经营场所

- 2.3.1 合伙企业注册的主要经营场所在山东省青岛市即墨区文峰路302号3号楼1、2号。
- 2.3.2 经全体合伙人一致同意，执行事务合伙人方可变更合伙企业的主要经营场所或增加新的经营场所。执行事务合伙人应依法办理相应的企业变更登记手续，并及时将经营场所变更情况书面通知各合伙人。

2.4 目的

合伙企业的目的是，在中国法律允许的范围内，按本协议约定的方式进行投资，为合伙人获取投资回报。

2.5 经营范围

- 2.5.1 合伙企业的经营范围为：一般项目：以私募基金从事股权投资、投资管理、资产管理等活动（须在中国证券投资基金业协会完成登记备案后方可从事经营活动）。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）。
- 2.5.2 经全体合伙人一致同意，执行事务合伙人方可变更合伙企业的经营范围。但如监管机构要求变更经营范围且变更经营范围对合伙企业的经营活动没有实质影响，全体合伙人应当同意相应变更合伙企业的经营范围。执行事务合伙人应依法办理相应的企业变更登记手续，并及时将合伙企业经营范围变更的情况书面通知各合伙人。

2.6 期限

- 2.6.1 合伙企业作为私募基金产品的初始存续期限（“初始存续期限”）为自基金备案完成日起至收购交易完成后十（10）年届满之日。初始存续期限可根据第2.6.3条约定延长，并可根据第13.1条（解散）约定终止。为免疑义，初始存续期限并非指合伙企业在市场主体登记部门登记的存续期限或经营期限，合伙企业在市场主体登记部门登记的经营期限为长期（无固定期限）。
- 2.6.2 自基金备案完成日起至以下情况先发生之日止为投资期（“投资期”）：
 - (1) 自收购交易完成日起满五（5）年之日；
 - (2) 经投资决策委员会同意决定提前终止投资期之日。

经投资决策委员会同意可延长投资期。投资期延长的，并不当然导致基金存续期限延

长。

2.6.3 经合伙人会议审批同意，初始存续期限可以延长（延长的期限以下简称“**延长期**”，与初始存续期限合称为“**基金存续期限**”）。执行事务合伙人应于初始存续期限或基金存续期限届满前至少六（6）个月前召开合伙人会议，决定是否延长基金存续期限。

2.6.4 若在基金存续期限届满前，合伙企业已处置了其所有资产，则经合伙人会议审批同意，应提前终止基金存续期限，由普通合伙人对合伙企业进行清算。

2.7 合伙企业及合伙人的登记、备案

2.7.1 在本协议签署日之前，执行事务合伙人已依据《私募办法》、《私募投资基金登记备案办法》等相关规定完成在中国基金业协会办理合伙企业的私募投资基金产品备案手续（完成上述备案之日称为“**基金备案完成日**”）。

2.7.2 合伙企业存续期限内，如法律、法规规定的合伙企业登记、备案事项发生变更，执行事务合伙人应依法及时到企业登记机关、中国基金业协会办理企业变更相关登记、备案手续。

2.7.3 各方同意并承诺，为合伙企业完成符合法律法规、中国基金业协会的有关规定及本协议约定的登记、备案提供一切必要的配合，包括但不限于签署所需的全部文件、履行所需的全部程序。

2.8 合伙人对合伙企业债务的责任

2.8.1 普通合伙人对合伙企业的债务承担无限连带责任。

2.8.2 有限合伙人以其认缴出资额为限对合伙企业的债务承担责任。

2.9 冷静期、回访及解除权

2.9.1 对于已作为有限合伙人签署本协议的投资者，（1）管理人应给予该投资者 24 小时的投资冷静期，投资冷静期自该投资者签署本协议之日起算，在投资冷静期内管理人及其从业人员不得主动联系该投资者；（2）冷静期届满后管理人从事募集以外的人员可按照符合适用法律规定的方式和内容对该投资者进行回访；及（3）在前述本条第（2）项回访确认成功之前，该投资者可书面通知管理人该投资者单方解除本协议，该解除通知从送达管理人之日起生效，合伙企业应退还该投资者届时已缴付的出资（如有）。发生前述解除本协议的情形的，该投资者即视为自始未加入合伙企业，本协议仅就该投资者自动终止，本协议在其他合伙人之间的效力不受影响。管理人和本合伙企业不再向该投资者承担任何责任或义务。为免疑义，本第 2.9.1 条不适用于特定类型投资者或专业投资机构。

第三条 合伙人及其出资

3.1 普通合伙人

合伙企业的普通合伙人为盛鼎 GP 以及远见 GP。普通合伙人住所如附件 1 所示。

3.2 有限合伙人

合伙企业的有限合伙人的名称、住所如附件 1 所示。

3.3 认缴出资

3.3.1 合伙企业的认缴出资总额为普通合伙人认缴出资额与有限合伙人认缴出资额之总和，为人民币 35.40 亿元整（¥3,540,000,000）。

3.3.2 各合伙人的认缴出资额如本协议附件 1 所示。

3.4 出资方式

所有合伙人均应以人民币现金方式对合伙企业出资。

3.5 出资缴付

3.5.1 本次募集将基于项目投资情况分多期缴款。在投资期届满前，除本协议第 3.5.3 条或各合伙人另有明确约定外，盛鼎 GP（作为执行事务合伙人）应按照合伙企业的经营需要以及投资进度确定每一合伙人每一期应缴付出资的金额，并发出缴款通知书（“缴款通知”），缴款通知应列明各合伙人应缴付出资的金额和缴款的截止日（“缴款到期日”）等信息，且各缴款通知应于其所载明的缴款到期日之前提前至少五（5）个工作日送达各合伙人。各合伙人应按照盛鼎 GP（作为执行事务合伙人）不时发出的缴款通知缴纳认缴出资额。

3.5.2 为免疑义，在投资期届满后，除非是为了（1）支付合伙企业费用，（2）偿还合伙企业债务，或（3）履行投资决策委员会批准的交易项下的义务（如适用），否则，合伙人无需再向合伙企业缴付其认缴但尚未实缴的出资。

3.5.3 在本协议签署日之前，各相关合伙人已完成向合伙企业实缴首期出资如下：

- （1）盛鼎 GP：人民币 100 万元整（¥1,000,000）；
- （2）远见 GP：人民币 100 万元整（¥1,000,000）；
- （3）海口远见：人民币 400 万元整（¥4,000,000）；
- （4）瑞安管理（上海）有限公司：人民币 200 万元整（¥2,000,000）；
- （5）瑞安有限合伙人：人民币 200 万元整（¥2,000,000）。

上述首期出资全部到达基金托管户的日期（即 2025 年__月__日）为“首期募集完成日”。

3.6 出资违约

3.6.1 未根据本协议及全体合伙人一致达成的其他约定按时足额缴付出资的合伙人为出资违约合伙人（“出资违约合伙人”），出资违约合伙人应根据本协议第 3.6 条的约定承担违约责任（除非经执行事务合伙人按照全体合伙人一致同意的条件豁免）。

3.6.2 出资违约合伙人应承担以下违约责任：

(1) 出资违约金

出资违约合伙人应按照每日万分之五（0.05%）的标准，就其逾期缴付出资金额（“欠缴出资额”）向合伙企业支付自缴款到期日次日起（含当日）至实际缴付出资日（不含当日）期间的逾期出资违约金（“出资违约金”）。

(2) 赔偿金

如果出资违约合伙人向合伙企业支付的出资违约金未能弥补该违约行为给合伙企业和/或其他合伙人造成的全部直接损失，出资违约合伙人应向合伙企业和/或其他合伙人赔偿该等损失与出资违约金之间的差额，并确保其他合伙人的利益不会受到损害。合伙企业和其他合伙人的损失包括但不限于合伙企业因该等出资违约行为未能按期履行投资义务、支付费用和/或偿还债务而对第三方承担赔偿责任所受到的损失，以及合伙企业向出资违约合伙人追索出资违约金、赔偿金等而发生的法律服务费及其他费用。

3.6.3 除按第 3.6.2 条的约定承担违约赔偿责任外，如果出资违约合伙人超过约定期限 20 个工作日仍未足额缴付出资和支付第 3.6.2 条所述的出资违约金和赔偿，出资违约合伙人还应按下列全部条款的约定承担责任，执行事务合伙人应按照下列约定采取措施。本条第(1)、(4)和(5)项存在冲突的，应优先适用第(4)项；经守约合伙人一致同意可选择适用第(1)项或第(5)项，或结合第(1)、(4)和(5)项对该出资违约合伙人的认缴出资额进行处置。为本第 3.6.3 条之目的，当出资违约合伙人是普通合伙人或优先级有限合伙人时，守约合伙人的权利由劣后级有限合伙人独自行使；当出资违约合伙人是劣后级有限合伙人时，守约合伙人的权利由普通合伙人和优先级有限合伙人行使。

(1) 减资

按该出资违约合伙人的全部尚未实缴的认缴出资额相应缩减合伙企业的总认缴出资额，且该出资违约合伙人还应向合伙企业支付相当于其认缴出资额百分之二十（20%）的违约金。

(2) 保留分配额

自缴款到期日次日起，合伙企业应保留应分配给出资违约合伙人的全部金额（“保留分配额”），用以抵扣出资违约合伙人的欠缴出资额及其应支付的出资违约金和赔偿金。在出资违约合伙人退伙或合伙企业终止时，该保留分配额在抵扣完出资违约合伙人的欠缴出资额、应支付的出资违约金及赔偿金后仍有余额的，则可返

还给出资违约合伙人。

(3) 无表决权

自缴款到期日次日起，出资违约合伙人及其提名的投资决策委员会成员（如有）和顾问委员会成员（如有）以及其通过基金委派或提名的项目公司董事均不再享有任何表决权，直至该出资违约合伙人被重新视为守约合伙人。在此期间，该出资违约合伙人对本协议项下所有应由合伙人同意的事项均失去表决权并且其认缴出资额中违约出资部分不应被计入表决基数。代表该出资违约合伙人的投资决策委员会成员（如有）和顾问委员会成员（如有）以及其通过基金委派或提名的项目公司董事应自动去职。

(4) 转让财产份额

出资违约合伙人应向各守约合伙人善意选定的受让方（本条内简称“受让方”）转让其全部财产份额。转让价格应以各守约合伙人和受让方善意协商一致的价格为准；如各守约合伙人和受让方在 30 日内无法就转让价格协商一致的，则应按经各守约合伙人和受让方一致认可的评估机构对该等财产份额进行评估所形成的评估值的百分之七十（70%）进行转让（为免疑义，若该受让方未能同意的，则各守约合伙人有权寻找其他受让方），且出资违约合伙人同意应指示受让方将受让方应支付给出资违约合伙人的对应部分的转让价款直接支付给合伙企业，以抵扣该出资违约合伙人应承担但尚未承担的因其违约而产生的费用、赔偿金和违约金。

(5) 退伙

该出资违约合伙人应退伙，在此情况下，该出资违约合伙人还应向合伙企业支付相当于其认缴出资额百分之二十（20%）的违约金。合伙企业向出资违约合伙人返还其实缴出资额（如有）时，有权扣除出资违约合伙人应承担但尚未承担的因违约而产生的费用、赔偿金和违约金。对于出资违约合伙人已经支付或分摊的费用，合伙企业不予返还。如果因任何原因导致退伙无法实施，则各方同意合伙企业向出资违约合伙人返还前述款项，该出资违约合伙人自该等款项获得返还之日起视为退伙（“视为退伙”），不再享有中国法律和本协议约定的合伙人权利；在此情形下，该出资违约合伙人视为未实缴任何出资，并在合伙企业中的后续分配比例减至零。

3.6.4 尽管有本协议第 3.6.2 条和第 3.6.3 条的约定，除非出资违约合伙人已转让全部财产份额、退伙或视为退伙，出资违约合伙人如已承担相应的违约责任并支付欠缴出资额，应被重新视为守约合伙人。

3.6.5 本协议第 3.6 条项下出资违约合伙人支付的出资违约金、赔偿金和在出资违约合伙人退伙后无需向其返还的实缴出资额，在抵扣出资违约合伙人应承担但尚未承担的因其违约而导致合伙企业承担的全部费用、赔偿金和违约金等后，如仍有余额的，在守约

合伙人之间按照各自届时的认缴出资相对比例进行分配；守约合伙人收到的该等分配，在按第 4.4.1 条和第 4.4.2 条计算期间收益分配和处置收益分配时（包括但不限于计算是否达到门槛收益率和内部收益率（IRR）时），不计入该合伙人已经收取的分配。

第四条 收益分配和亏损分担

4.1 资本账户

4.1.1 管理人应在本合伙企业的会计账簿中为每个合伙人建立一个账户（“资本账户”）。

4.2 现金收入

合伙企业的现金收入（“现金收入”）包括以下收入：

- (1) 合伙企业因直接或间接处置项目投资获得的收入；
- (2) 合伙企业从项目公司中获得的分红、股息或其他收入；
- (3) 合伙企业从其他经营活动（包括临时投资，如有）中获得的收入；
- (4) 经投资决策委员会审批同意不再用于投资或其他目的的可返还或分配给合伙人的实缴出资额；
- (5) 合伙企业的违约金、赔偿金收入（为免疑义，不包括违约合伙人支付的出资违约金、赔偿金和在违约合伙人退伙后未向其返还的实缴出资额）；
- (6) 其他归属于合伙企业的收入。

4.3 费用和损益分配的原则

4.3.1 合伙企业的收益分配采用现金分配的方式。

4.3.2 基金管理人承诺不承诺投资收益，亦不承诺基金财产不受损失。

4.3.3 中国法律或政府主管部门另有规定的，从其规定。

4.4 收益分配

4.4.1 期间收益分配

- (1) 在基金存续期限届满或终止前，合伙企业应在遵守中国法律规定的前提下，以合伙企业届时可分配现金（含义见本协议第 4.4.1 条第(3)款）为限，按下表所列示的优先顺序、获分配合伙企业财产份额级别及分配方法向各合伙人进行分配（“期间收益分配”），但合伙企业处置项目公司股权或目标资产并收到所产生的处置收益应按照第 4.4.2 条进行分配。为免疑义，下表列示的分配优先顺序为：按顺序向 I 级以及 II 级进行分配。

优先级	获分配财产份额	分配方法
I	优先级有限合伙人及普通合伙人	100%向优先级有限合伙人及普通合伙人进行分配（按照各自的已投资净金额相对比例），直至其获得基于当年年末累计已投资净金额（即优先级有限合伙人、普通合伙人累计已向合伙企业实缴出资的金额，减去其已从合伙企业实际收回的实缴出资金额总和），并按照上述投资净金额中每笔款项的实际支付或收回的时点计算达到门槛收益率的当期收益为止。
II	劣后级有限合伙人	100%向劣后级有限合伙人进行分配直至剩余可分配现金全部分配完毕。

- (2) 合伙企业在每年收到项目公司分配的溢余现金后，应在五（5）个工作日内向各合伙人进行期间收益分配。除非投资决策委员会另行决定，期间收益分配每年进行一次。
- (3) 每个分配期间的“可分配现金”是指合伙企业收到的现金收入扣除合伙企业为取得该等现金收入而发生的税费、用以支付合伙企业应付的或可合理预期未来将发生的费用（包括合伙费用、管理费、普通合伙人报酬等）、债务和其他义务的金额后可供分配的现金，但该等现金收入不包括合伙人的出资及合伙企业因合伙人的出资违约而根据本协议有关条款取得的滞纳金、赔偿金、违约金收入和因出资违约合伙人退伙后无需向其返还的实缴出资额。

4.4.2 处置收益分配

- (1) 合伙企业处置项目公司股权或目标资产并收到所产生的处置收益后，合伙企业应尽快将其可分配现金按照如下表所列示的优先顺序、获分配合伙企业财产份额级别及分配金额及时分配给各合伙人（在同一顺序中各合伙人按照各自的已投资净金额相对比例分配）。为免疑义，下表列示的分配优先顺序为：按顺序进行I级、II级及III级的分配。

优先级	获分配财产份额	分配金额
I	优先级有限合伙人及普通合伙人	直至其收回累计实缴出资 100%并获取内部收益率（IRR）7.75%的收益 （但如果处置发生在收购交易完成后五（5）年内，则上述内部收益率（IRR）的值应改为届时（即就该等处置收到相关方收购意向书或通知书之日）五年期以上贷款市场报价利率（LPR）+390BP（但该值不应低于 7.50%且不应高于 7.75%））

优先级	获分配财产份额	分配金额
II	劣后级有限合伙人	直至其收回累计实缴出资 100%并获取内部收益率（IRR）15%的收益
III	各合伙人	10%分配给普通合伙人，90%分配给劣后级有限合伙人，直至剩余可分配现金分配完毕

- (2) 为免疑义，在计算上述第 I 及第 II 级分配时应包括本协议签署日之后各合伙人实际已收回的出资本金（如有），以及合伙企业合伙人从合伙企业获取的任何分配。内部收益率（IRR）的计算不包含普通合伙人报酬和管理费，即应以各合伙人从合伙企业收到的分配金额（不考虑各合伙人为收到该等合伙企业分配金额而应自行承担的任何税费）计算内部收益率（IRR）。各合伙人在收购交易完成日前投入的资金，在收购交易完成的前提下，应自实缴完成日（指该合伙人相应实缴出资额支付至募集结算资金专用账户之日）开始计算内部收益率（IRR）（但对于友邦有限合伙人而言，应自友邦有限合伙人向募集结算资金专用账户支付受让瑞安管理（上海）有限公司持有的全部财产份额的全部对价之日起开始计算内部收益率（IRR））。

4.5 亏损分担

受限于第 2.8.2 条规定，合伙企业的亏损由所有合伙人按其认缴出资比例承担。

4.6 税费

合伙人应根据《合伙企业法》及国家相关税收规定，分别缴纳所得税。若有关法律法規规定合伙企业有义务就其向各合伙人支付的任何款项代扣代缴所得税或其他税收，则合伙企业在依法代扣代缴后将余额支付给有关合伙人。各合伙人应自行承担其从合伙企业获取期间收益分配、处置收益分配和任何分配所涉的任何税费。

第五条 合伙事务的执行

5.1 执行事务合伙人

- 5.1.1 执行事务合伙人应具备的条件为：系合伙企业的普通合伙人。合伙企业仅可在担任执行事务合伙人的普通合伙人依本协议约定退伙、被除名或更换时更换执行事务合伙人。
- 5.1.2 全体合伙人签署本协议即视为盛鼎 GP 被选定为合伙企业的执行事务合伙人。
- 5.1.3 不担任执行事务合伙人的普通合伙人协助执行事务合伙人执行合伙事务。

5.2 执行合伙事务

- 5.2.1 为执行合伙事务，执行事务合伙人：

- (1) 根据本协议，对合伙企业的运营、合伙企业投资业务及其他事务进行管理；可对

本协议约定执行事务合伙人有权独立决定的事项独立作出决定而无需进一步取得其他合伙人的同意；

- (2) 为实现合伙目的及履行本协议，代表合伙企业缔结合同及达成其他约定、承诺，管理及处分合伙企业的财产，从事所有其他必要的行动（任何代表合伙企业缔结的合同，必须加盖合伙企业的公章才对合伙企业产生约束效力）；
- (3) 应为正常执行、管理合伙企业事务投入所需的时间和精力，并安排其代理人、顾问或雇员在其管理和执行上述事务时提供必要的协助；
- (4) 应履行《合伙企业法》及本协议项下普通合伙人和执行事务合伙人应履行的职责；
- (5) 根据《合伙企业法》及本协议接受有限合伙人对其执行合伙事务情况的监督。

5.2.2 第 5.2.1 条项下执行事务合伙人独占及排他的权力包括：

- (1) 执行合伙企业的投资及其他业务；
- (2) 代表合伙企业取得、拥有、管理、维持和处分合伙企业的财产；
- (3) 采取为维持合伙企业合法存续、以有限合伙企业身份开展经营活动所必需的一切行动；
- (4) 开立、维持和撤销合伙企业的银行账户和证券账户，开具支票和其他付款凭证；
- (5) 聘用专业人士、中介及顾问机构对合伙企业提供服务；
- (6) 选聘、解聘和更换合伙企业财务报表的审计机构；
- (7) 选聘、解聘和更换合伙企业的评估机构；
- (8) 处分合伙企业因正常经营业务而持有的不动产、知识产权及其他财产权利；
- (9) 聘任合伙人以外的人担任合伙企业的经营管理人员；
- (10) 为合伙企业的利益代表合伙企业提起诉讼或应诉，进行仲裁；与争议对方进行协商、和解等，以解决合伙企业与第三方的争议；采取所有可能的行动以保障合伙企业的财产安全，减少因合伙企业的业务活动而对合伙企业及其财产可能带来的风险；
- (11) 根据国家税务管理规定处理合伙企业的涉税事项；
- (12) 代表合伙企业对外签署、交付和执行文件。

为免疑义，执行事务合伙人在行使上述权力时，应遵守本协议的约定（包括但不限于按照本协议约定先取得投资决策委员会和/或顾问委员会批准等审批要求）。

5.2.3 在第 5.2.2 条基础上，各合伙人在此同意执行事务合伙人对以下事项拥有独立决定权：

- (1) 根据合伙人的实际出资情况进行合伙企业的实缴出资额的工商、税务等相关变更

登记，更新私募基金备案相关信息；

(2) 按本协议约定接纳新的有限合伙人入伙或接受现有合伙人增加认缴出资。

5.2.4 全体有限合伙人通过签署本协议向执行事务合伙人进行一项不可撤销的特别授权，授权执行事务合伙人代表全体及任一有限合伙人在下列文件上签字：

(1) 按照第 15.3 条（修改协议）修改或修订本协议的相关文件；

(2) 使合伙企业主体资格存续、能够继续以合伙企业名义行动并符合相关监管规定的登记、备案文件，包括但不限于合伙企业符合本协议约定的进行认缴出资额、实缴出资额等工商、税务等相关变更事项的企业登记/备案文件、私募基金备案文件及其他有权机关要求提交的相关文件等；

(3) 有关符合本协议约定的合伙人入伙、退伙、合伙权益转让事项的文件，包括但不限于入伙协议、退伙协议、合伙权益转让协议；

(4) 当普通合伙人担任合伙企业的清算组时，合伙企业根据本协议约定及《合伙企业法》的要求解散和终止的相关文件。

为免疑义，如上述授权签字 (i) 相对其他合伙人而言，增加特定合伙人或某特定群体的合伙人的责任或义务，或减少其权利或保障；或 (ii) 增加合伙人的认缴出资额或以其他方式变更合伙人就本合伙企业债务或其他义务承担的责任，则应经相关的合伙人事先书面同意。

5.3 执行事务合伙人委派的代表

5.3.1 执行事务合伙人应以书面通知合伙企业的方式指定或更换其委派的代表，负责具体执行合伙事务。执行事务合伙人应确保其委派的代表遵守本协议约定。

5.3.2 执行事务合伙人更换委派代表时应办理相应的企业变更登记手续，并书面通知合伙企业。

5.4 执行事务合伙人违约处理办法

执行事务合伙人应基于诚实信用原则为合伙企业谋求利益。若因执行事务合伙人的故意、重大过失行为或违反本协议或适用法律，致使合伙企业受到损害，执行事务合伙人应承担赔偿责任。

5.5 责任的限制

5.5.1 普通合伙人及管理人不应被要求返还任何合伙人的出资，亦不对有限合伙人的投资收益保底；所有出资返还及投资回报均应源自合伙企业的可用财产。

5.5.2 除非由于故意或重大过失行为或违反本协议或适用法律，普通合伙人、管理人及其各自的管理人员和雇员不应对其作为或不作为所导致的合伙企业或任何有限合伙人的损失负责。

5.6 免責保證

- 5.6.1 各合夥人同意，普通合夥人、管理人或其各自關聯方及其各自的管理團隊、雇員，及普通合夥人、管理人或其各自關聯方聘請的代理人、顧問等人士（以下合稱“受補償方”），為履行其對普通合夥人、管理人或合夥企業的各项職責、處理合夥企業委托事項而產生的責任及義務均及於合夥企業，但以下情形除外：(1)經有權法院終審裁決或仲裁機構的最終裁決認為該等責任及義務是由于受補償方的故意不當、重大過失、欺詐、違反適用法律或本協議所產生；(2)該等責任及義務是由于受補償方之間的糾紛或爭議引起。
- 5.6.2 如受補償方因履行本協議約定職責或辦理本協議約定受托事項遭致索賠、訴訟、仲裁、調查或其他法律程序，合夥企業應補償受補償方因此產生的損失和費用，但以下情形除外：(1)經有權法院終審裁決或仲裁機構的最終裁決認為該等責任及義務是由于受補償方的故意不當、重大過失、欺詐、違反適用法律或本協議所產生；(2)該等責任及義務是由于受補償方之間的糾紛或爭議引起。

5.7 執行事務合夥人的除名和更換

- 5.7.1 如因執行事務合夥人故意或重大過失行為或違反本協議或適用法律，致使合夥企業受到重大損失，經其他合夥人（不包括該執行事務合夥人及其關聯方）一致同意，可將該執行事務合夥人除名。其他合夥人在作出將執行事務合夥人除名之生效決議同時，可決定接納繼任的執行事務合夥人，如沒有繼任的執行事務合夥人，則合夥企業進入清算程序。
- 5.7.2 執行事務合夥人因上述第 5.7.1 條所述之外情形導致的更換應履行如下程序：
- (1) 除該執行事務合夥人（包括其關聯方）以外的其他合夥人在作出將執行事務合夥人除名的生效決議同時作出接納繼任的執行事務合夥人的生效決議；
 - (2) 繼任的執行事務合夥人簽署書面文件確認同意受本協議約束並履行本協議規定的應由執行事務合夥人履行的職責和義務。
- 5.7.3 執行事務合夥人依據第 5.7.1 條被除名的，合夥企業將除名通知送達被除名執行事務合夥人之日為除名生效日；依據第 5.7.2 條被更換的，第 5.7.2 條所述程序全部履行完畢且合夥企業將除名通知送達執行事務合夥人之日為除名生效日。自除名生效日起，原執行事務合夥人退出合夥企業，停止執行合夥事務，在合夥企業有繼任的執行事務合夥人的情況下，被除名的執行事務合夥人應向繼任的執行事務合夥人交接合夥事務。
- 5.7.4 如其他合夥人決定將原執行事務合夥人除名，被除名的執行事務合夥人仍有权獲得其被除名之前根據本協議約定應取得的報酬及應分配的收益（但應扣除被除名的執行事務合夥人應承擔但尚未承擔的費用、賠償金和違約金，如有）。

5.8 管理人及管理人事件

- 5.8.1 合夥企業的管理人應具備如下條件：

(1) 是中国境内依法注册并合法存续的企业；及

(2) 具备中国基金业协会备案的私募股权基金管理人资格。

5.8.2 管理人由合伙人会议选聘。全体合伙人一致同意，自本协议签署日起，盛鼎 GP 作为合伙企业的管理人按本协议的约定向合伙企业提供日常运营及投资管理服务。

5.8.3 发生下述情况时，合伙人会议有权决定更换合伙企业的管理人（在此情况下盛鼎 GP 及其关联方应回避表决，其表决权应从表决权的计算基数中扣除）：(1) 海口远见向第三方（其关联方除外）完成转让其全部合伙企业财产份额；或 (2) 远见 GP 或盛鼎 GP 向第三方（其各自的关联方除外）完成转让其全部合伙企业财产份额或以其他方式（包括但不限于清算、解散、破产等）退出合伙企业。

5.8.4 全体合伙人一致同意，如果管理人不再具备第 5.8.1 条约定的条件或因如下原因丧失继续管理合伙企业的能力（“管理人事件”），为维持合伙企业的正常运营，经合伙人会议审议通过，应更换新的管理人：

(1) 管理人失联；

(2) 管理人被注销私募基金管理人登记；

(3) 管理人清算、解散；

(4) 管理人被吊销营业执照、被宣告破产；

(5) 经合伙人会议认定的其他导致管理人客观上无法继续履行管理人职责的情形。

5.8.5 按照本协议约定更换管理人的，在新的管理人到任之前，合伙企业的投资活动应中止，且合伙企业对外支出或资产处置等经营活动均应经投资决策委员会审议通过方能作出。若合伙人会议不能就更换管理人作出有效决议，则合伙企业需按照本协议第十三条的约定进入清算程序。为避免疑义，发生管理人事件后，在新管理人到任之前，原管理人仍应根据本协议约定妥善管理和处置合伙企业财产，原管理人对合伙企业的职责不因发生管理人事件而免除。

5.9 关联交易

5.9.1 合伙企业作为一方，与普通合伙人、管理人、有限合伙人、普通合伙人或管理人管理的私募投资基金、同一实际控制人下的其他管理人管理的私募投资基金、或者与上述主体的关联方（以上主体统称“关联主体”）发生交易行为（“关联交易”）的，需经顾问委员会讨论并批准（需经顾问委员会批准的关联交易的具体范围，见本协议第 11.2(1) 条）。所有关联交易应在公平的价格和公允条款基础上进行，并且不得通过关联交易侵害合伙企业及有限合伙人的利益。

5.9.2 关联交易提交顾问委员会审议批准之前，普通合伙人、管理人应当向关联交易相关方收集全面的信息（全体合伙人应当并促使其关联方对此给予积极配合），并进行事先信息披露。合伙企业实施关联交易的，应按照本协议和其他约定及时进行充分的信息

披露。

- 5.9.3 普通合伙人、管理人应采取必要的风险防范措施、坚持公平交易原则，按照第三方评估机构评估价格、公允估值、合理市场价格的标准进行交易。

5.10 有限合伙人不执行合伙事务

有限合伙人不执行合伙事务，不得对外代表合伙企业。有限合伙人的下列行为，不视为执行合伙事务：

- (1) 按照本协议的约定，参与决定普通合伙人入伙、退伙，参与决定接受新的有限合伙人入伙；
- (2) 对合伙企业的经营管理提出建议；
- (3) 在执行事务合伙人征求其意见的情况下，参与选择承办合伙企业审计业务的会计师事务所；
- (4) 获取经审计的合伙企业财务会计报告；
- (5) 对涉及自身利益的情况，按照本协议第 12.5 条（查阅会计账簿）的约定查阅合伙企业财务会计账簿等财务资料；
- (6) 在合伙企业中的利益受到侵害时，向有责任的合伙人主张权利或者提起诉讼；
- (7) 执行事务合伙人怠于行使权利时，督促其行使权利或者为了合伙企业的利益以自己的名义提起诉讼；
- (8) 依法为合伙企业提供担保。

5.11 资金托管

- 5.11.1 合伙企业应委托一家具备托管资质的金融机构（“托管机构”）对合伙企业托管账户内的现金资产实施托管，执行事务合伙人有权代表合伙企业签署托管协议。
- 5.11.2 执行事务合伙人应根据投资决策委员会的决定选聘、解聘和更换托管机构，并在选聘、解聘和更换后及时通知各合伙人。
- 5.11.3 为免疑义，合伙企业应与（1）符合《保险资金投资不动产暂行办法》、《关于保险资金投资股权和不动产有关问题的通知》等适用监管法规及要求，且（2）与普通合伙人及友邦有限合伙人均不存在关联关系的托管机构签订托管协议。托管协议或托管机构另行出具的书面说明应载明“托管人承诺配合基金接受金融监管总局及相关监管机构涉及保险资金投资的质询，并报告有关情况”或表达类似内容。如适用金融监管总局法规及要求或其他有权监管部门要求基金托管机构接受关于保险资金投资的质询，并按照规定提供定期或不定期报告的，则普通合伙人与管理人应确保基金的托管协议中

对此做出相应的约定，并应及时促使托管机构根据相关监管规定接受质询并报告。

5.11.4 合伙企业应遵守其与托管机构之间的托管协议规定。

第六条 投资业务

6.1 投资领域、投资策略和投资目标

- 6.1.1 合伙企业的投资领域及投资策略为：通过投资收购、持有项目公司股权的方式，投资目标资产，以及从事本协议允许的其他投资活动，从而为合伙人获取良好回报。
- 6.1.2 合伙企业的投资方向为在中国大陆地区持有并管理商业不动产项目，从而获得期间现金收益，同时通过对商业不动产项目进行管理，提升现有项目价值，退出时获得资本增值收益。
- 6.1.3 合伙企业将充分借鉴国际成熟市场产业基金的运作模式，采用投资收购、持有项目公司股权或其他适用法律允许的投资方式，重点关注中国境内一二线城市及其他具有投资潜力的城市核心区域的商业不动产投资标的。

6.2 投资方式和投资范围

- 6.2.1 合伙企业的项目投资方式包括直接或通过投资载体对项目公司进行股权投资、与股权相关的投资及其他符合法律、法规规定的投资。
- 6.2.2 合伙企业收购项目公司股权的对价应根据目标资产的估值以及项目公司的资产负债情况按相关交易各方另行签署的交易文件进行调整确定。
- 6.2.3 合伙企业可以直接或通过投资载体向投资载体或项目公司提供股东借款（包括但不限于通过收购第三方对投资载体或项目公司享有的债权的方式提供借款），借款规模及期限须满足适用法律规定（即借款金额不超过实缴出资余额的 20%，期限不超过 1 年；如日后适用法律对此有不同规定的，按新规执行）；除此之外，合伙企业不得对任何合伙人或其他第三方提供任何借款。
- 6.2.4 在基金完成备案前及基金存续期限内，在商业合理原则下，经投资决策委员会审批同意，合伙企业可以将待投资、待分配及费用备付的现金资产投资于银行存款（含银行定期存款）、固定收益类保本理财产品、货币市场基金、结构性存款或以其他符合适用法律规定的安全方式进行管理（“临时投资”），但不得用于无固定收益类不保本的理财或结构性存款产品、固定资产投资、股票、期权等高风险投资。

6.3 投资限制和投资比例

- 6.3.1 除非本协议另有约定，合伙企业应以合伙企业财产进行投资，且不得投资中国法律法规禁止从事的事项，亦不得违反《保险资金投资不动产暂行办法》、《关于保险资金投资股权和不动产有关问题的通知》等适用监管法规及要求。

6.3.2 合伙企业应按投资决策委员会的决定进行项目投资。

6.4 举债

6.4.1 本合伙企业不可对外举借融资性债务。

6.5 投资决策程序

6.5.1 为了提高投资决策的专业化程度，提高投资业务的操作质量，合伙企业设置投资决策委员会（“投资决策委员会”），对投资机会和相关事宜进行专业的决策。执行事务合伙人、管理人应严格执行投资决策委员会的决定。

6.5.2 投资决策委员会由五（5）名成员组成，由执行事务合伙人委派，执行事务合伙人有权根据合伙企业业务需要邀请合伙人的代表或外部专业人士担任投资决策委员会委员。

6.5.3 投资决策委员会有权就以下事项进行决策：

- (1) 审议批准合伙企业进行项目投资、项目退出（包括本合伙企业通过对外直接或间接出售被投资项目公司股权/目标资产的方式进行退出的方案及其主要条款及条件）；
- (2) 审议批准合伙企业出售、转让、质押、设立权利负担或以任何其他方式处分其持有的任何项目公司股权；
- (3) 审议批准合伙企业的年度预算、超预算支出（为免疑义，包括合伙费用的预算以及超出预算的合伙费用支出）；
- (4) 审议批准合伙企业对项目公司提供股东借款；
- (5) 审议批准合伙企业的分配方案。为免疑义，按本协议第 3.6.5、4.4.1 和 4.4.2 条进行的分配无需再经投资决策委员会审议批准；
- (6) 批准选聘、解聘和更换合伙企业的审计机构、评估机构；
- (7) 批准选聘、解聘和更换合伙企业的托管机构，以及批准拟与托管机构签署的托管协议；
- (8) 批准选聘合伙人以外的人担任合伙企业的经营管理人员；
- (9) 审议批准提前终止或延长投资期；
- (10) 审议批准进行临时投资；
- (11) 审议批准将不再用于投资或本协议约定的其他目的的实缴出资额返还或分配给各合伙人；
- (12) 审议批准合伙企业作为项目公司股东行使股东职权；
- (13) 审议批准向项目公司委派或提名的董事、监事、总经理、财务总监、副总经理的

人选；

- (14) 发生管理人事件的情况下，在新的管理人到任之前，审议批准所有合伙企业对外支出或资产处置等经营活动；
- (15) 审议批准合伙企业签署标的额超过人民币 15 万元或期限超过 12 个月的合同（合伙企业与托管机构的托管协议除外）；
- (16) 审议批准合伙企业提起诉讼或应诉、进行仲裁、与争议对方达成和解等；
- (17) 本协议约定或全体合伙人同意提交由投资决策委员会决定的其他事项。

对于上述事项，如果本协议其他条款约定除得到投资决策委员会批准外还需要履行其他程序的，应遵守相关条款约定。

6.5.4 经一（1）名以上成员提议召开投资决策委员会会议的，管理人应当召开会议。管理人应确定会议召集人，会议召集人应至少提前十（10）个工作日通知各成员会议的时间、地点和议程，但投资决策委员会成员出席会议即视为放弃任何关于通知期的要求。投资决策委员会会议可以采取现场会议、电话会议、视频会议、通讯表决等方式进行，具体方式由会议召集人确定，并在会议通知中列明。为免疑义，如投资决策委员会审议事项涉及关联交易，还应按照本协议约定由管理人提交顾问委员会审议通过后方可提交投资决策委员会表决。

6.5.5 对于投资决策委员会所议事项，应经投资决策委员会全体成员一致通过。

6.5.6 投资决策委员会成员参与投资决策委员会工作不领酬金，与会议相关的费用由合伙企业承担。

6.6 投资退出

6.6.1 合伙企业可通过下述方式实现退出（具体以投资决策委员会的决策为准）：

- (1) 合伙企业将其持有的被投资企业股权出售转让或通过项目公司将目标项目出售转让；
- (2) 通过资产证券化（包括但不限于发行基础设施领域公募 REITs）实现退出；
- (3) 投资决策委员会根据届时具体情况决定的其他退出方式。

尽管有前述约定，如果投资决策委员会批准的退出方案无法使优先级有限合伙人及普通合伙人按照第 4.4.2(1)条所述的分配顺序完整获得第 I 级投资收益的，则退出方案还需要得到合伙人会议批准。

第七条 费用和支出

7.1 合伙费用

7.1.1 合伙企业应承担与合伙企业之设立、运营、终止、解散、清算等相关的合理费用（“合伙费用”），包括但不限于：

- (1) 开办费，包括但不限于因注册登记、备案、法律、财务等专业服务等发生的注册地址租赁/使用费、政府规费、中介机构费用等与合伙企业的设立和筹建以及募集相关的所有合理的成本和费用，上述费用应实报实销，而且上限不超过 100 万元；
- (2) 法律、会计、审计、托管、投资中介、税务、评估及其他通常不应由普通合伙人、管理人向合伙企业提供的专业服务的相关费用；
- (3) 普通合伙人、管理人为调查、评估及监控投资项目而发生的合理的差旅费等项目费用；
- (4) 募集资金结算账户监督服务费（如有）；
- (5) 普通合伙人报酬和管理费；
- (6) 合伙企业之财务报表及报告费用，包括制作、印刷和发送成本；
- (7) 顾问委员会、投资决策委员会、合伙人会议费用，包括各合伙人为参加或组织此类会议所发生的差旅费等费用；
- (8) 根据会计准则应记为非经常性损益的费用和支出；
- (9) 政府部门对合伙企业、合伙企业的收益或资产、合伙企业交易和运作所收取的税、费及其他费用；
- (10) 合伙企业为维持合法存续而发生的登记、备案、年检、合规、信息披露、数据备份等需要向工商、审计、税务、其他政府机构缴纳的费用及其他相关的费用；
- (11) 向托管机构支付的托管费用；
- (12) 由合伙企业发起或针对合伙企业的诉讼、仲裁或其他司法或行政程序的费用，与该等诉讼、仲裁或程序相关的律师费，以及行使由此产生的任何权利的成本；
- (13) 合伙企业向受补偿方直接或间接支付的补偿，或合伙企业应付的保险费；
- (14) 在符合本协议约定前提下所进行的举债及偿还的相关费用及为偿还上述债务而支付的利息、费用和其他支出；
- (15) 合伙企业清算、解散相关的费用；以及
- (16) 其他未明确列出，但合伙企业发生的，或执行事务合伙人为执行合伙事务、管理

人为提供服务而发生的，与合伙企业的业务和运营有关的费用。

7.1.2 合伙费用由合伙企业以合伙企业财产支付，普通合伙人、管理人或其指定的第三方为合伙企业垫付合伙费用的，合伙企业应在有可用现金的情况下立即予以报销。

7.1.3 各方同意，合伙企业不聘请任何员工。

7.2 管理费

7.2.1 作为基金管理人向合伙企业提供管理服务的对价，合伙企业在基金存续期限内（包括其任何延长期，但若基金在延长期内未收到按照延长期对应的门槛收益率所计算的当期收益的，基金管理人不再收取延长期内的管理费，本第 7.2 条内下同）应向管理人支付基金管理费（“管理费”）。

7.2.2 基金管理人每个完整的自然年度收取的基金管理费为人民币 150 万元。若任意收费期间不满一个完整的自然年度，则按收费期间的实际天数收取。前述管理费的金额为含税价。未经全部合伙人一致同意，上述基金管理费不可调整。

7.2.3 管理费的计算和支付应当遵照以下原则：

(1) 基金管理费由合伙企业按年向基金管理人支付，支付时间与每年合伙企业按第 4.4.1 条向合伙人进行期间收益分配的时间相同；

(2) 合伙企业在清算期内不计提且不承担管理费（但清算期内可以支付存续期限内最后一个收费期间的管理费）。

7.2.4 除本协议约定的管理费和分配以及全体合伙人另有约定的之外，普通合伙人和管理人不得向合伙企业收取其他费用。

7.3 普通合伙人和管理人费用

7.3.1 下列费用由普通合伙人自行或安排其关联方承担：

(1) 普通合伙人的日常支出，包括向其董事、管理人员和/或雇员直接支付的人事开支，包括工资、奖金和福利等费用；

(2) 普通合伙人的办公场所租金、办公设施费用及其他日常办公经费、水电费、通讯费、普通合伙人自身的簿记费用、普通合伙人为处理自身事务而聘请第三方顾问的费用。

7.3.2 下列费用由管理人自行或安排其关联方承担：

(1) 管理人的日常支出，包括向其董事、管理人员和/或雇员直接支付的人事开支，包括工资、奖金和福利等费用；

(2) 管理人的办公场所租金、办公设施费用及其他日常办公经费、水电费、通讯费、管理人自身的簿记费用、管理人为处理自身事务而聘请第三方顾问的费用。

第八条 合伙人的陈述和保证

8.1 普通合伙人的陈述和保证

各普通合伙人分别在此陈述和保证：

- (1) 普通合伙人为依照中国法律成立并有效存续的实体，普通合伙人及其授权代表已经取得签订本协议和履行本协议项下义务所需的全部授权和批准手续，代表其在本协议上签字的人为其合法有效的代表；
- (2) 普通合伙人签订和履行本协议项下的义务不会违反其营业执照、章程或其他类似组织性文件的规定；不会违反任何法律、法规、规章或任何政府授权或批准，也不会违反其作为当事人一方的其他任何协议或合同；
- (3) 普通合伙人向有限合伙人提供或披露的文件或信息中没有对与有限合伙人认缴本合伙企业出资有重大影响之事实的不实陈述；
- (4) 普通合伙人将按照本协议的约定向合伙企业及时、足额缴付出资；
- (5) 普通合伙人将采取一切必要和适当的行动，使合伙企业有效存续，并以有限合伙企业的身份开展经营活动；保护有限合伙人仅承担有限责任；使合伙企业行使或履行与第三方之间所订立合同项下的权利和义务；实现合伙目的。

8.2 有限合伙人的陈述和保证

各有限合伙人分别在此陈述和保证：

- (1) 其系依据中国法律成立并有效存续的实体；
- (2) 其具备认缴合伙企业出资、作为有限合伙人加入合伙企业的主体资格；
- (3) 其签订本协议已按其内部程序作出有效决议并获得充分授权（如适用），代表其在本协议上签字的人为其合法有效的代表；
- (4) 签订本协议不会导致其违反法律、法规、其章程或其他组织性文件（如适用）、对其具有法律约束效力的任何规定或其在其他协议项下的义务；
- (5) 其系为自己的利益持有合伙权益，该等权益之上不存在委托或其他协议安排，在其持有合伙权益的期间内该等情况不会发生变化；
- (6) 除非经普通合伙人另行同意，其缴付至合伙企业的出资为其自有资金或合法管理的资金，且不得汇集他人资金参与合伙企业；
- (7) 其具备《私募办法》规定的合格投资者资格，且缴付至合伙企业的出资来源合法，其在合伙企业的存续期限内该等情况不会发生变化；
- (8) 除非按照本协议约定转让其持有的合伙权益，不以任何方式转让其在合伙企业中的任何权益；

- (9) 其向合伙企业和普通合伙人、管理人提交的有关其主体资格和法律地位等资料或信息真实、准确，如该等资料或信息发生变化，其将尽早通知普通合伙人、管理人；
- (10) 其已获得管理人此前向其提交的募集文件并仔细阅读了该等文件的内容，尤其是其中的风险提示内容，其理解参与本合伙企业可能承担的风险并有能力承担该等风险；
- (11) 其系根据自己的独立意志判断决定参与本合伙企业，其认缴合伙企业出资并不依赖于普通合伙人、管理人提供的法律、投资、税收等任何建议；
- (12) 其已仔细阅读本协议并理解本协议条款之确切含义，不存在重大误解情形；
- (13) 为私募基金备案之目的，经普通合伙人、管理人要求，将签署所需的全部文件，提供所需的全部信息，协助履行所需的全部私募基金备案程序，包括但不限于使自身符合中国基金业协会或其他相关监管机构、组织所要求的合格投资者（如适用）。

第九条 入伙、退伙及合伙权益的转让

9.1 有限合伙人入伙

合伙企业可按照本协议约定接纳继受有限合伙人（指通过受让财产份额而作为有限合伙人加入合伙企业的有限合伙人）入伙。除前述情形外，新的合伙人入伙，应当经全体合伙人一致同意。新的有限合伙人加入合伙企业应签署与本协议实质一致（除非全体合伙人同意作出修改）的重述的合伙协议。

9.2 有限合伙人退伙

9.2.1 除非适用法律或本协议另有约定，未经其他合伙人书面一致同意，有限合伙人无权要求退伙或提前收回出资。

9.2.2 如有有限合伙人发生《合伙企业法》规定被视为当然退伙的情形，按下列约定处理：

- (1) 构成本协议第 14.2 条所述的违约情形的，应按本协议第 14.2 条的约定处置该有限合伙人拟退出的合伙权益；
- (2) 不构成本协议第 14.2 条所述的违约情形的，其他守约合伙人在同等条件下有权优先受让该有限合伙人的合伙权益，多名守约合伙人均有意向受让该等合伙权益的，应按其各自对合伙企业的认缴出资比例行使优先受让权；普通合伙人和其他守约合伙人放弃优先受让权的，合伙企业认缴出资总额相应减少。

9.3 普通合伙人入伙

盛鼎 GP、远见 GP 担任合伙企业的普通合伙人期间，除非盛鼎 GP、远见 GP 根据第

9.6 条（普通合伙人合伙权益的转让）的约定将其合伙权益全部转让给继任的普通合伙人或合伙企业根据第 5.7 条（执行事务合伙人的除名和更换）接纳继任的执行事务合伙人，否则合伙企业不接纳新的普通合伙人入伙。

9.4 普通合伙人退伙

9.4.1 普通合伙人在此承诺，除非根据第 9.6 条（普通合伙人合伙权益的转让）的约定将其合伙权益全部转让给继任的普通合伙人或（仅对于盛鼎 GP 而言）合伙企业根据第 5.7 条（执行事务合伙人的除名和更换）将执行事务合伙人除名，在合伙企业按照本协议约定解散或清算之前，普通合伙人始终履行本协议项下的职责；在合伙企业解散或清算之前，不要求退伙。盛鼎 GP 和远见 GP 另外承诺，其不会采取任何行动主动解散或终止。

9.4.2 普通合伙人均发生《合伙企业法》规定的当然退伙的情形时，除非合伙企业立即接纳了新的普通合伙人，否则合伙企业解散，进入清算程序。

9.5 有限合伙人合伙权益的转让

9.5.1 除本协议或各合伙人之间的书面协议另有约定，或经合伙企业全体合伙人一致同意外，合伙企业的任何有限合伙人不得直接或者间接全部或部分转让（包括但不限于出售、转让、抵押、质押及设置其他权利负担等方式处置）其持有的合伙企业财产份额。

9.5.2 锁定期届满后，任何有限合伙人可向其他有限合伙人或任何其他主体转让其所持有的全部合伙企业的财产份额（但不可以只转让其持有的部分财产份额）。按本条约定向除其他有限合伙人以外的主体进行转让的，转让一方享有第 9.10 条约定的拖售权（但友邦有限合伙人（包括其承继人及经许可的受让人）不享有拖售权），其他有限合伙人拥有第 9.9 条约定的优先购买权及第 9.11 条约定的随售权。为免疑义，（1）有限合伙人在锁定期届满后向其关联方转让财产份额的，应继续按照第 9.7 条进行，不适用本第 9.5.2 条的约定；（2）友邦有限合伙人根据本协议第 9.8 条约定转让财产份额的，不适用本第 9.5.2 条的约定。

9.5.3 在本协议中，“锁定期”指自收购交易完成日起七（7）年，除非按各合伙人之间的另行书面约定提前到期；经所有有限合伙人一致书面同意，锁定期可以延长。

9.6 普通合伙人合伙权益的转让

9.6.1 除本协议或各合伙人之间的书面协议另有约定，或经合伙企业全体合伙人一致同意外，合伙企业的任何普通合伙人不得直接或者间接全部或部分转让（包括但不限于出售、转让、抵押、质押及设置其他权利负担等方式处置）其持有的合伙企业财产份额（包括向其关联方转让）。

9.6.2 如普通合伙人出现清算、破产、解散等当然退伙情形，确需转让其持有的财产份额，受让方应为其指定的符合本协议要求的关联方，当且仅当其指定的受让方承诺承担其全部责任和义务后，普通合伙人方可向受让方转让其持有的财产份额，否则合伙企业

进入清算程序。

- 9.6.3 普通合伙人在转让其持有的财产份额时，应同时转让其在本协议项下的权利和义务，但对其作为普通合伙人期间合伙企业发生的债务，普通合伙人应承担无限连带责任。

9.7 有限合伙人向关联方转让

- 9.7.1 无论本协议有任何规定，合伙企业的任一有限合伙人（无论是否在锁定期之内）可向其关联方（“关联受让方”）转让其所持有的全部合伙企业财产份额（但不可以只转让其持有的部分合伙企业财产份额），而无须其他合伙人任何形式的同意（而且其他合伙人不享有协议约定的和适用法律规定的优先购买权和随售权），但前提是：

- (1) 作为转让一方的有限合伙人向其他所有合伙人发出转让的事先书面通知；
- (2) 若关联受让方（和/或在一系列向关联受让方转让中的任一后继受让人）不再是转让一方的关联方，其有义务立即将相关合伙企业财产份额转回至该作为转让一方的有限合伙人或该有限合伙人的另一关联方；
- (3) 作为转让一方的有限合伙人须向其他合伙人提供该等合伙人为了确定受让方为其关联方以及尚未终止成为关联方而可能合理要求的信息及文件；
- (4) 在转让之前，关联受让方先行签订加入确认函、与本协议实质一致的重述的合伙协议或类似文件，确认将继续受让一方在本协议项下的全部义务；
- (5) 作为转让一方的有限合伙人，应与关联受让方就其在本协议项下的全部义务承担连带责任；和
- (6) 当转让一方的有限合伙人不是瑞安有限合伙人时，关联受让方不得为瑞安竞争方。

按上述约定向关联方转让的，转让一方不享有拖售权，其他合伙人不享有优先购买权和随售权。

9.8 友邦有限合伙人持有的优先级财产份额的转让之特别约定

- 9.8.1 各方同意，不论是否在锁定期内，若因以下任一原因导致友邦有限合伙人无法继续持有合伙企业财产份额，则友邦有限合伙人应及时书面通知其他所有合伙人并提供相应书面证明材料（包括一份由适格律师事务所出具的法律意见书确认该等原因的发生和该等原因导致友邦有限合伙人无法继续持有合伙企业财产份额）：

- (1) 金融监管总局等有权监管机构的监管要求或其他在本协议生效之后出现的法律法规或监管政策的原因；
- (2) 管理人违反适用监管法规及要求，导致金融监管总局认为管理人不符合保险资金投资不动产金融产品的监管规定中对于投资机构的资质要求；
- (3) 管理人出现本协议第 5.8.4 条约定的“管理人事件”。

9.8.2 符合第 9.8.1 条所述条件的，友邦有限合伙人可向其他有限合伙人或任何其他主体转让其所持有的全部合伙企业的财产份额（但不可以只转让其持有的部分财产份额，除非届时各方另行同意），但受限于以下条件：

- (1) 按本条约定向除其他有限合伙人以外的主体进行转让的，在适用法律法规或监管机构允许的范围内其他有限合伙人拥有第 9.9 条约定的优先购买权及第 9.11 条约定的随售权；和
- (2) 按照本第 9.8 条的规定受让友邦有限合伙人持有的相关财产份额的受让人（包括其各自的承继人及经许可的受让人）不再享有本第 9.8 条规定的权利。

9.8.3 无论是否存在相反约定，在符合本第 9.8 条约定的前提下，友邦有限合伙人根据本第 9.8 条转让其所持合伙企业财产份额的，不受本协议其他任何条款的限制（如有），各方不得拒绝友邦有限合伙人根据本条约定转让财产份额，亦不应（i）据此认定友邦有限合伙人的该等转让构成本协议第 9.12 条所述的“违反本协议的权益转让”的行为，及（ii）因该等转让要求友邦有限合伙人承担任何违约责任。

9.9 优先购买权

9.9.1 在其他有限合伙人（“未退出方有限合伙人”）根据第 9.5.2 条或第 9.8 条享有优先购买权的情况下，拟转让合伙企业财产份额的有限合伙人（“退出方有限合伙人”）应向未退出方有限合伙人及所有普通合伙人发出合伙企业财产份额转让通知（“转让通知”）。转让通知中应包括拟转让的合伙企业财产份额、转让价款、支付方式和付款期限等重要商务和法律条件。

9.9.2 未退出方有限合伙人有意行使优先购买权，以转让通知中载明的条件受让待售合伙企业财产份额的，应在收到转让通知后三十（30）日（“行权期间”）内将其购买意图书面通知退出方有限合伙人；未在行权期间内明确回复行使优先购买权的，视为放弃行使优先购买权，退出方有限合伙人有权在行权期间终止后的六（6）个月内，按对于退出方有限合伙人而言不差于转让通知中载明的条件转让待售合伙企业财产份额。

9.9.3 若未退出方有限合伙人行使其优先购买权的，应在行使优先购买权的书面通知发出之日起三（3）个月内与退出方有限合伙人按转让通知中载明的条件签署转让合同，并在行使优先购买权的书面通知发出之日起六（6）个月内完成交易。如两个以上有限合伙人行使优先购买权的，协商确定各自的购买比例；协商不成的，按照转让通知发出时各自在合伙企业的认缴出资比例行使优先购买权。

9.9.4 为免疑义，合伙企业的所有普通合伙人不享有上述优先购买权。

9.9.5 若友邦有限合伙人系按照本协议第 9.8 条转让财产份额，则未退出方有限合伙人行使本第 9.9 条约定的权利时应受限于第 9.8.2(1)条的约定。

9.10 拖售权

9.10.1 若未退出方有限合伙人不行使（或视为放弃行使）优先购买权，则退出方有限合伙人

（“拖售方”）对未退出方有限合伙人（“被拖售方”）拥有拖售权。若拖售方有意行使拖售权，应在转让通知中说明。若在行权期间内，该被拖售方未明确回复其将行使优先购买权，拖售方则可要求该被拖售方按转让通知所载条款和条件将其持有的全部合伙企业财产份额出售给转让通知所载的受让方（但不可以只拖售被拖售方持有的部分合伙企业财产份额），被拖售方应配合尽快在转让通知发出之日起三（3）个月内与转让通知所载的受让方按转让通知中载明的条件签署转让合同，并在转让通知发出之日起六（6）个月内完成拖售交易。尽管有上述约定：（1）若退出方有限合伙人是友邦有限合伙人（包括其承继人及经许可的受让人），则不享有拖售权；（2）若退出方合伙人是瑞安有限合伙人，则除非转让通知所载条款和条件可以使被拖售方按照第 4.4.2(1) 条所述的分配顺序完整获得第 I 级投资收益，否则瑞安有限合伙人对被拖售方持有的合伙企业财产份额不享有拖售权。

- 9.10.2 若拖售方为瑞安有限合伙人，拖售方对未退出方有限合伙人及合伙企业所有普通合伙人均拥有拖售权。在此情况下，本条“被拖售方”的定义应相应调整为包括未退出方有限合伙人及合伙企业所有普通合伙人，但是：(i) 合伙企业所有普通合伙人并不享有优先购买权；(ii) 在行使拖售权时，瑞安有限合伙人可以要求普通合伙人将其持有的财产份额转让给转让通知所载的受让方或其他第三方；(iii) 在行使拖售权时，瑞安有限合伙人可以只拖售未退出方有限合伙人持有的财产份额而不拖售任何或全部普通合伙人持有的财产份额。

9.11 随售权

- 9.11.1 若退出方有限合伙人未对其行使拖售权或不享有拖售权，则其他未退出方有限合伙人（“随售方”）有权要求以转让通知中载明的条件参与出售其持有的全部（而非部分）合伙企业财产份额。随售方在行权期间内，有权向退出方有限合伙人发出随售通知，要求以与转让通知中相同的条件，向受让方一并转让其持有的全部合伙企业财产份额（但不可以只随售随售方持有的部分合伙企业财产份额）。若受让方拒绝受让随售方的合伙企业财产份额，则退出方有限合伙人不得向受让方出售任何合伙企财产份额。
- 9.11.2 若友邦有限合伙人系按照本协议第 9.8 条转让财产份额，则未退出方有限合伙人行使本第 9.11 条约定的权利时应受限于第 9.8.2(1) 条的约定。

9.12 违反本协议的权益转让

- 9.12.1 除第九条另有明确约定外，任何合伙人进行不符合本第九条和本协议其他条款（如适用）约定的合伙权益转让或处置，将构成违约，该合伙人成为一名“违约合伙人”并应承担违约责任，并就因其违约行为给合伙企业或普通合伙人、有限合伙人造成的全部损失承担赔偿责任。
- 9.12.2 违反本协议约定的合伙权益转让或处置无效，在进行收益分配、返还出资或其他与合伙权益有关事项时，合伙企业不应承认该等转让或处置。

9.13 财产份额出质

原则上，任何合伙人不得出质其持有的合伙企业财产份额，除非经投资决策委员会审议通过。

9.14 有限合伙人和普通合伙人身份转换

除非法律另有规定或本协议另有明确约定，有限合伙人不能转变为普通合伙人，普通合伙人亦不能转变为有限合伙人。

9.15 瑞安有限合伙人转让财产份额的特别约定

- 9.15.1 在（1）海口远见和友邦有限合伙人（不包括其各自的继受人和受让人）已完成其持有的基金份额的对外转让，或（2）基金已完成处置项目公司或目标资产并已按照第 4.4.2 条的约定完成处置收益的分配（两者发生孰早之日）前，瑞安有限合伙人不得向第三方单独转让其持有的有限合伙份额。
- 9.15.2 无论本协议是否有相反的约定，瑞安有限合伙人行使本第九条所述涉及合伙企业财产份额转让之权利及义务以及合伙企业进行与项目公司的股权或资产有关的交易时，瑞安房地产应遵循香港上市规则不时之规定。对香港上市规则的遵循不构成瑞安有限合伙人违反本协议。
- 9.15.3 任何合伙人按本协议的约定转让其所持有的财产份额的，合伙企业、各合伙人和管理人应积极配合签署为实现该等财产份额转让所需签署的文件并配合办理必要的变更登记、备案手续（包括入伙、退伙手续等，如需）。

第十条 合伙人会议

10.1 合伙人会议的职能和表决方式

- 10.1.1 根据合伙企业经营的需要，合伙人可召集合伙人会议讨论及表决通过以下事项：

- （1）根据第 5.7 条约定决定除名及更换执行事务合伙人（该执行事务合伙人及作为其关联方的合伙人应回避表决，其表决权应从表决权的计算基数中扣除）；
- （2）批准变更合伙企业的名称、变更合伙企业的主要经营场所或增加新的经营场所、变更合伙企业的经营范围；
- （3）批准变更各合伙人的认缴出资额；
- （4）批准调整普通合伙人报酬和/或基金管理费；
- （5）决定聘请和更换管理人事项（如果发生管理人事件，作为管理人的关联方的合伙人应回避表决，其表决权应从表决权的计算基数中扣除）；

- (6) 根据第 9.6 条（普通合伙人合伙权益的转让）批准普通合伙人将其持有的合伙权益转让给其他方；
- (7) 除本协议或各合伙人之间的书面协议另有约定外，批准有限合伙人转让其持有的合伙权益、批准有限合伙人入伙、退伙；
- (8) 根据第 13.1.1 条第（1）项决定合伙企业解散及清算；
- (9) 按照第 13.2.2 条的约定决定清算组成员；
- (10) 根据第 15.3.1 条约定决定本协议的修改。但本协议明确授权执行事务合伙人修改本协议的，执行事务合伙人有权不经合伙人会议决策独立决定相应修改本协议；
- (11) 审议批准延长合伙企业的初始存续期限或提前终止基金存续期限并对合伙企业进行清算；
- (12) 根据第 6.6.1 条约定审议批准无法使优先级有限合伙人及普通合伙人按照第 4.4.2(1)条所述的分配顺序完整获得第 I 级投资收益的项目投资退出方案；
- (13) 决定普通合伙人提交合伙人会议讨论的其他事宜。

为免疑义，按本协议约定应提交投资决策委员会和顾问委员会决策的事宜（但本条第(12)项所述事宜除外）无需经合伙人会议讨论决策。

- 10.1.2 若瑞安有限合伙人决定向合伙企业增加认缴出资，由合伙企业利用该等资金向项目公司增资（非借款），并以该等实缴出资用于目标资产土地出让金的补缴，以使目标资产土地使用权的剩余年限均延长至 30 年以上（含 30 年，自项目公司就前述延期取得新的不动产权证之日起算），全体合伙人一致同意前述安排，无需合伙人会议、投资决策委员会和顾问委员会另行批准，并且同意且配合办理就该事项导致合伙企业认缴出资总额增加的变更手续，签署必要的文件。

10.2 会议召集和召开

- 10.2.1 年度会议由执行事务合伙人经提前十五（15）日向全体合伙人发出会议通知而召集。临时合伙人会议由会议召集人提前十五（15）日向全体合伙人发出会议通知而召集。但合伙人出席会议即视为放弃任何关于通知期的要求。临时合伙人会议可由普通合伙人或其认缴出资额之和占合伙企业认缴出资总额超过百分之十（10%）的有限合伙人召集和主持。
- 10.2.2 合伙人会议的会议通知应为书面形式，且应至少包含如下内容：
 - (1) 会议的时间、地点；
 - (2) 会议议程和相关资料；
 - (3) 联系人和联系方式。

10.2.3 合伙人会议可以由合伙人以现场及/或非现场方式参加并表决，非现场方式包括电话会议、视频会议等一种或几种全体参会合伙人均可有效获取信息的方式，对于属执行事务合伙人召集合伙人会议讨论的事项，执行事务合伙人亦可决定不召集会议，而以书面形式征求有限合伙人意见，有限合伙人应在收到该等书面文件后十五（15）日内书面回复，书面表示同意的合伙人的数量达到第 10.3.1 条约定的通过合伙人会议决议所需表决数的，各合伙人书面同意文件作为一个整体与合伙人会议决议具有同等法律效力。未以任何方式参加会议或未在约定期限内回复意见的合伙人视为对会议讨论事项投弃权票。

10.3 会议表决

10.3.1 合伙人会议的决议应经全体合伙人一致同意表决通过方为有效，但根据本协议约定失去表决权或应当回避表决的合伙人，其表决权应从表决权的计算基数中扣除。

第十一条 顾问委员会

11.1 合伙企业设立顾问委员会（“顾问委员会”），顾问委员会由五（5）名成员组成，由执行事务合伙人邀请有限合伙人的代表担任。普通合伙人应严格执行顾问委员会的决定。有限合伙人委派和更换顾问委员会成员及由该等成员行使表决权，均不应视为该有限合伙人执行合伙事务。

11.2 顾问委员会有权就以下事项进行决策：

(1) 批准涉及合伙企业的关联交易的事项，但以下情形除外：

- (i) 通过收购项目公司股权对目标资产进行投资（包括其交易协议的条款、对已签署交易协议的修改以及行使交易协议项下权利）；
- (ii) 瑞安有限合伙人的关联方为目标资产提供物业管理服务和/或运营管理服务；
- (iii) 按照本协议的约定出售项目公司或目标资产予关联主体；
- (iv) 任一合伙人或其关联方在收购交易完成日前已承租部分目标资产或在前述租赁到期后按照原租赁条件进行续租；
- (v) 合伙企业按照本协议的约定向普通合伙人支付合伙人报酬（如有）和管理费；
- (vi) 合伙企业向项目公司提供借款；
- (vii) 全体合伙人另行约定无需提交顾问委员会的关联交易。

(2) 如果合伙企业拟聘请的评估机构和财务报表审计机构不属于下列范围之内的，除需要得到投资决策委员会批准以外，还需要得到顾问委员会同意：

- (i) 评估机构：世邦魏理仕（CBRE）、仲量联行（JLL）、高力国际（Colliers）、戴德梁行（Cushman & Wakefield）、第一太平戴维斯（Savills）；
- (ii) 财务报表审计机构：普华永道（PwC）、德勤（Deloitte）、安永（Ernst & Young）、毕马威（KPMG）、上会会计事务所。

(3) 本协议约定或全体合伙人同意提交由顾问委员会决定的其他事项。

- 11.3 顾问委员会会议根据需要可随时安排召开。顾问委员会会议可由执行事务合伙人或一（1）名以上成员作为会议召集人召集和主持。会议召集人原则上应至少提前十（10）个工作日将会议时间、地点或议题等通知各成员，但顾问委员会成员出席会议即视为放弃任何关于通知期的要求。顾问委员会会议可以采取现场会议、电话会议、视频会议、通讯表决等方式进行，具体方式由会议召集人确定，并在会议通知中列明。
- 11.4 对于顾问委员会所议事项，应经全体顾问委员会成员通过。为避免疑义，届时顾问委员会就关联交易事项进行表决时，与该关联交易事项具有利害关系的主体所委派的顾问委员会成员不得参与表决，即对前述事项不具有表决权。
- 11.5 顾问委员会成员参与顾问委员会工作不领酬金，与会议相关的费用由合伙企业承担。
- 11.6 顾问委员会成员不应以合伙企业之名义开展活动。顾问委员会对合伙企业的投资、经营或业务不具有控制权，也不对合伙企业的任何投资决定承担责任。

第十二条 财务会计制度及报告

12.1 记账

执行事务合伙人应当在法定期间内维持符合有关法律、法规规定的、反映合伙企业交易项目的会计账簿，作为向有限合伙人提交财务报表的基础依据。

12.2 会计年度

合伙企业的会计年度与日历年度相同；首个会计年度自合伙企业成立之日起到当年的12月31日。

12.3 审计

合伙企业应于每一会计年度结束之后，由独立审计机构对合伙企业的财务报表进行审计。合伙企业财产的估值目的是客观、准确地反映合伙企业财产的价值。

12.4 报告

- 12.4.1 自首期募集完成日后第一个完整半年度结束起，普通合伙人、管理人应于每个月度结束后十五（15）个工作日内向有限合伙人提交由资产管理人制作的合伙企业各已投资项目的月度资产管理简报。如果有限合伙人提出要求的，普通合伙人及管理人应就合伙企业各已投资项目的资产运营管理情况与有限合伙人进行沟通。

12.4.2 自首期募集完成日后第一个完整年度结束起，普通合伙人、管理人应于每年度结束后60日内向有限合伙人提交上一年度的资产管理报告及合伙企业运营管理报告。普通合伙人可视情况决定召开合伙人会议向有限合伙人报告上一年度投资情况。

12.4.3 自首期募集完成日后的第一个完整季度起，普通合伙人、管理人应：

- (1) 于每个月度、季度结束后二十（20）个工作日内向有限合伙人提交基金该月度、季度未经审计的财务报表；
- (2) 于每个季度结束后的二十（20）个工作日内向有限合伙人提供合伙企业上一季度的运营管理报告、财务报表、投资项目相关信息、资本账户余额表，以及有限合伙人为编制向金融监管总局报送的报告所需其他关键信息，包括但不限于：
 - (i) 投资总体情况、资本金运营情况、资产管理及运作情况（包括投资情况和投资标的合规情况、经营管理、主要风险、重大事项等）、资产估值（包括年度基金估值报告，如有）、资产风险及质量、投资收益及分配、重大突发事件及处置情况等；
 - (ii) 合伙企业的各有限合伙人的资本账户明细及对应持有基金份额的最新估值及单位净值；
 - (iii) 在可行的前提下，合伙企业的主要财务指标；
 - (iv) 管理人管理团队（包括超过团队总人数半数以上的重大变动情况）等。

12.4.4 自首期募集完成日后的第一个完整季度起，普通合伙人、管理人应于每个季度结束二十（20）个工作日内向有限合伙人提供合伙企业上一季度的偿二代穿透信息及其不时更新（根据最新监管要求适时调整），如因客观条件限制无法在前述期限内提供的，普通合伙人及管理人应出具补充说明文件，并在前述期限内提供合伙企业再上一季度的偿二代穿透信息及其不时更新（根据最新监管要求适时调整）。

12.4.5 自首期募集完成日后的第一个完整季度起，普通合伙人、管理人应：

- (1) 于每年6月20日前向有限合伙人提供评估机构提供的以该年度6月30日为评估时点的标的资产预评估值（初稿数据），以及基于该预评估值（初稿数据）和最近期的财务报表模拟计算该年度6月30日的特定有限合伙人持有合伙企业份额的单位净值；
- (2) 于每年12月20日前向有限合伙人提供评估机构提供的以该年度12月31日为评估时点的标的资产预评估值（初稿数据），以及基于该预评估值（初稿数据）和最近期的财务报表模拟计算该年度12月31日的特定有限合伙人持有合伙企业份额的单位净值。

12.4.6 自首期募集完成日起，普通合伙人、管理人应于每年4月20日前向有限合伙人提交基金上一年度经审计的年度财务报表。

12.4.7 普通合伙人、管理人确认并同意，有限合伙人有权基于届时其面临的监管政策，要求普通合伙人及管理人向特定有限合伙人提供ESG或绿色金融相关报告（如需），普通合伙人及管理人应尽最大商业努力在相关监管要求的必要范围内，协助准备该等报告或报告的相关内容。

12.4.8 普通合伙人、管理人对于合伙企业运营过程中发生的可能对有限合伙人利益有重大影响的事件或情形，应定期或不定期地通知有限合伙人。

12.5 查阅会计账簿

有限合伙人在提前十（10）个工作日（执行事务合伙人另行豁免的除外）书面通知的前提下，有权在正常工作时间内的合理时限内亲自或委托代理人为了与其持有的合伙权益直接相关的正当事项查阅合伙企业的会计账簿，费用由其自行承担，但不得影响合伙企业的正常运营。有限合伙人在本条项下的权利每年至多行使一次（执行事务合伙人另行豁免的除外），并且应遵守合伙企业不时制定或更新的保密程序和规定。

12.6 保密信息

对于受合伙企业或投资组合与投资合作方达成之保密协议限制或由于法律、法规限制不能披露的信息，普通合伙人、管理人无须向有限合伙人提供，但本条约定不免除普通合伙人、管理人在本协议项下及有权监管机构（包括但不限于金融监管总局）要求的报告义务。

12.7 其他披露事项

12.7.1 普通合伙人、管理人负责在提交资产管理报告时向全体有限合伙人以报告形式披露包括但不限于以下事项：

- (1) 合伙企业投资情况；
- (2) 合伙企业负债情况；
- (3) 合伙费用和投资收益分配；
- (4) 投资项目的运行情况；
- (5) 可能存在的关联交易以及可能影响有限合伙人合法权益的其他重大信息；
- (6) 影响合伙企业财产的重大事项。

12.7.2 除本协议已经明确写明的事项外，普通合伙人、管理人将按照适用法律规定建立信息披露管理制度，并根据本协议以及信息披露管理制度的约定、适用法律的规定向有限合伙人披露合伙企业信息。

12.7.3 全体合伙人同意普通合伙人、管理人或其他信息披露义务人应当按照中国基金业协会的规定对合伙企业的信息披露信息进行备份。

第十三条 解散与清算

13.1 解散

13.1.1 当下列任何情形之一发生时，合伙企业应被解散并清算：

- (1) 经合伙人会议就解散作出决议；
- (2) 基金存续期限届满；
- (3) 合伙目的无法实现，或者合伙企业已处置了其所有资产，经合伙人会议同意提前终止基金存续期限；
- (4) 全部普通合伙人根据本协议约定退伙或被除名，且合伙企业没有接纳新的普通合伙人；
- (5) 执行事务合伙人根据本协议被除名，而且其他合伙人在作出将执行事务合伙人除名之生效决议同时，没有接纳继任的执行事务合伙人；
- (6) 发生本协议约定的管理人事件或根据第 5.8.3 条需更换管理人，且合伙人无法在管理人事件或第 5.8.3 条所述事件发生后三（3）个月内就更换管理人作出有效决议；
- (7) 合伙企业被吊销营业执照；
- (8) 合伙企业没有在本协议签署日后三（3）个月内就收购项目公司的全部股权与项目公司的现有股东签署具有法律约束力的交易协议；
- (9) 出现《合伙企业法》及本协议规定的其他解散原因。

13.2 清算

- 13.2.1 一旦清算事件发生，合伙企业除为清算目的而继续处理日常事务外，不得从事其他经营活动。合伙企业应清理资产，向债权人和合伙人清偿债务。
- 13.2.2 各合伙人通过签署本协议指定所有普通合伙人组成合伙企业的清算组；但因普通合伙人被退伙或除名且合伙企业未接纳新的普通合伙人导致合伙企业进入清算程序时，清算组成员应由合伙人会议决定。清算由清算组负责，清算组应按合理商业原则将合伙企业所拥有的资产在合伙企业清算期内变现。
- 13.2.3 合伙企业期限届满或终止清算时，合伙财产在支付清算费用、缴纳所欠税款、清偿合伙企业债务后剩余的可分配部分，按照本协议第四条（收益分配和亏损分担）约定的原则进行分配；但是，如果合伙企业是因第 13.1.1 条第 **Error! Reference source not found.**或(8)项而解散并清算的，剩余的可分配部分应按实缴出资比例向各合伙人分配。
- 13.2.4 合伙企业财产不足以清偿合伙债务的，由普通合伙人向债权人承担连带清偿责任。

第十四条 违约责任

14.1 一般违约责任

- 14.1.1 执行事务合伙人如发生违约行为，适用第 5.4 条（执行事务合伙人违约处理办法）的约定。
- 14.1.2 其他合伙人违反本协议约定给合伙企业或其他合伙人造成损失的，应承担赔偿责任；但是对于有限合伙人的每项违约（第 3.6 条约定的出资违约和第 14.2 条约定的重大违约事件除外），违约的有限合伙人有十（10）个工作日的宽限期（自违约发生之日起计算），在该等宽限期内该合伙人视为违约合伙人，不承担违约责任。违约的合伙人完成整改及履行相关义务（如有）后，应重新视为守约合伙人。
- 14.1.3 在不影响守约合伙人行使第 14.1.1、14.1.2 及 14.2 条所述各项权利的前提下，守约合伙人认定其他合伙人为违约合伙人或要求其承担违约责任之前，应尽商业合理努力与该等其他合伙人友好协商寻求解决方案。

14.2 特别违约责任

- 14.2.1 合伙人在缴付出资方面发生违约的，适用第 3.6 条（出资违约）约定。
- 14.2.2 任何合伙人出现以下情形的，视为发生重大违约事件，该合伙人称为“违约合伙人”：
- （1）依法被吊销营业执照、责令关闭撤销，或者被宣告破产；或者
 - （2）违反本协议第九条约定而转让或处置其持有的财产份额。
- 14.2.3 如果任何合伙人发生第 14.2.2 条所述的重大违约事件，应按第 3.6.3 条（但第 3.6.3(1)条除外）承担责任，第 3.6.3 条（但第 3.6.3(1)条除外）参照适用。此外，如果盛鼎 GP 发生第 14.2.2 条所述的重大违约事件，除按第 3.6.3 条（但第 3.6.3(1)条除外）承担责任外，经其他合伙人（不包括盛鼎 GP 及其关联方）一致同意可将盛鼎 GP 除名。

第十五条 其他

15.1 适用法律和争议解决

- 15.1.1 本协议适用中国法律。
- 15.1.2 因本协议引起的及与本协议有关的一切争议，首先应由相关各方之间通过友好协商解决。如果争议未在一方发出通知要求协商后三十（30）个工作日内解决，应提交中国国际经济贸易仲裁委员会，按该会当时有效的仲裁规则在深圳仲裁解决。仲裁是终局性的，对各方均有约束力。

15.2 保密

- 15.2.1 本协议各方均应对因协商、签署及执行本协议而了解的其他各方的商业秘密承担保密

责任。

- 15.2.2 有限合伙人应对其通过报告、合伙人会议及合伙企业所了解到的合伙企业及其普通合伙人、管理人、投资业务、投资组合、投资合作方的商业、法律、财务等信息承担保密责任，未经普通合伙人、管理人事先书面许可，不得向任何第三人或公众泄露，也不得从中牟利。
- 15.2.3 在合伙企业正常运营过程中，在法律、法规、监管规定、证券交易规则有明确规定或有权政府部门、司法机关、证券监管部门、证券交易所要求的情况下，普通合伙人、管理人为履行相应的信息披露义务可披露合伙企业或合伙人的信息；如普通合伙人、管理人为履行该等信息披露义务需合伙人进一步提供信息，合伙人应积极配合并对所提供信息的真实性、准确性承担法律责任。
- 15.2.4 尽管有前款约定，任一合伙人在以下情况下所作的披露不视为违反保密义务：
 - (1) 披露非因该合伙人或其任何代理人违反本条的约定而已被公众所知的信息；
 - (2) 该合伙人因履行对其适用的法律下的法定义务或在任何监管或法律程序中必须提供相关信息；
 - (3) 向其股东及其各自的雇员和专业顾问披露信息（包括该合伙人的审计师和法律顾问），并且该等人士已书面保证遵守与该合伙人在本协议下的保密义务实质同等的保密义务；或
 - (4) 应具有适当管辖权之监管机构、证券交易所等的要求而提供或披露信息。

15.3 修改协议

- 15.3.1 除本协议另有明确约定外，本协议的任何修订应由全体合伙人一致同意方可通过。
- 15.3.2 执行事务合伙人可独立就下列事项修改本协议，并由执行事务合伙人在完成后五（5）个工作日内通知其他合伙人：
 - (1) 根据合伙企业的实际情况需要修订以反映合伙企业的名称、经营场所、经营范围、存续期限的变更，以及合伙人认缴出资额的变更、合伙人的财产份额转让或合伙人的退出（前提是上述事项按照本协议约定进行）；
 - (2) 对本协议可能存在笔误的条款作出修正，但前提是该等修正不得对任何其他合伙人在合伙企业的权利和利益产生影响；
 - (3) 因为法律、税务、会计要求等变更或修订，需要对合伙协议进行必要的修订，但前提是该等修订不得对任何其他合伙人在合伙企业的权利和利益产生影响。

尽管有本条约定，如上述任何修订（i）相对其他合伙人而言，增加特定合伙人或某特定群体的合伙人的责任或义务，或减少其权利或保障；或（ii）增加合伙人的认缴出资额或以其他方式变更合伙人就本合伙企业债务或其他义务承担的责任，则应经相关的

合伙人同意。

- 15.3.3 在根据第 15.3 条（修改协议）修改本协议后，普通合伙人应向所有有限合伙人发送该修改内容的副本。

15.4 不可抗力

- 15.4.1 “不可抗力事件”指直接或者间接超出受到影响的人（“受影响一方”）合理控制或预见能力范围、导致受影响一方不能全部或部分履行其在本协议项下任何义务（款项支付除外）的情形，包括但不限于任何：重大法律变更或政策调整；战争行为（无论是否宣战），外敌侵略或者行为；叛乱、暴乱、骚乱、恐怖活动或者破坏行为；雷电、火灾、地震、海啸、洪水、暴风雨、气旋、台风、旋风、或者其他自然灾害或天灾；流行病、瘟疫或传染病及因前述疫情状况采取的防控措施（包括本协议日期后政府机构因新型冠状病毒感染肺炎（COVID-19）而采取的防控措施）；罢工、怠工（受影响一方或其关联方的员工罢工、怠工的情形除外）。但是，不可抗力事件只有符合下列全部情况时才成立：

- (1) 受影响一方尽管采取合理努力仍不能够有效阻止、避免或者排除；
- (2) 受影响一方采取了一切合理防范、适当注意以及合理的替代措施以争取避免该事件对其履行本协议项下义务能力的影响和减轻其后果；
- (3) 该事件非为受影响一方违反其在本协议项下义务的直接或者间接结果。

15.4.2 受影响一方

受影响一方应在不可抗力事件的范围内免于履行本协议，且不应被视为违反本协议项下任何义务，但受影响一方必须采取全部下列行为：

- (1) 向其他各方提供证明发生不可抗力的材料（如有）；
- (2) 继续履行其在本协议项下未受不可抗力事件影响的所有义务；
- (3) 采取一切合理努力阻止和降低任何不可抗力事件造成的迟延影响；
- (4) 不可抗力事件结束后尽快尽最大努力继续正常履行其在本协议项下的义务。

15.5 通知

所有本协议要求或允许的通知及其他联络应以书面形式（包括电子邮件）作出，交付或发送至附件 1 所列的地址。除非有证据证明其已提前收到，否则：

- (1) 在派专人交付的情况下，通知于送至附件 1 所述的地址之时视为送达；
- (2) 在通过邮资预付的挂号邮件发出的情况下，通知于邮寄后五（5）个工作日视为送达；
- (3) 在通过快递发出的情况下，通知于快递公司确认送达之日（但如果该日不是工作

日的，则为下一个工作日）视为送达；

- (4) 以电子邮件发送的情况下，通知于发件人电子邮件系统发送确认时（但如果邮件发送之日不是工作日或发送时间晚于下午 6 时的，则为下一个工作日）视为送达。

15.6 全部协议

- 15.6.1 本协议如与此前提提交的有关资金募集及设立的口头及书面的文件内容相冲突，应以本协议的约定为准。

- 15.6.2 全体合伙人同意，普通合伙人有权与任一有限合伙人就其对合伙企业的投资达成附属协议或安排（“附属协议”），附属协议可能就该有限合伙人的权利、义务进行修改或补充，仅对作为附属协议签署方的相关普通合伙人及有限合伙人具有法律约束效力，不构成对本协议其他方权利义务的修改。

15.7 协议效力

本协议对于任何一方的效力及于其继承人、继任者、受让人、代理人；当有限合伙人存在委托、信托、代持情形时，并及于其委托人或受托人、名义持有人等。本协议完全取代在本协议之前合伙企业的合伙人就合伙企业签订的合伙协议。

15.8 继受人或受让人等受本协议约束

任何根据本协议约定被接纳为有限合伙人的人士自其入伙之日起、任何根据本协议约定被接纳为继受有限合伙人的人士自其继受取得合伙权益之日起，成为合伙企业的合伙人，并成为本协议的当事人、受本协议的约束。

15.9 可分割性

如本协议的任何条款或该条款对任何人或情形适用时被认定无效，其余条款或该条款对其他入伙人或情形适用时的有效性并不受影响。

15.10 弃权

合伙人未能行使或迟延行使权利不构成对该权利的放弃。任何权利的单独或部分行使不构成对该权利的进一步行使或其他权利的行使的排除。本协议规定的权利与救济可以累积，且不排除法律规定的其他任何权利或救济。

15.11 签署文本

- 15.11.1 本协议正本由各方分别签署后合成一份完整版本，可根据需要签署若干份。各份具有同等法律效力。

- 15.11.2 各方同意为市场主体登记备案之目的，可另行签署与本协议内容实质一致的简式版本，前述简式版本应当在签署后根据相关法律法规的规定提交市场主体登记机关，以及根据情况需要使用前述简式版本对外披露有关信息。执行事务合伙人应确保前述简式版

本（不论该等版本于本协议之前或之后签署）的内容与本协议实质一致；若简式版本内容与本协议的约定不一致的，则应以本协议为准。本协议应当提交中国基金业协会备案。

15.12 份额信息备份

全体合伙人同意基金管理人按照中国基金业协会的规定办理合伙企业份额登记（全体合伙人）数据的备份，因此发生的费用计入合伙费用、由合伙企业承担。

15.13 协议生效

在各方的法定代表人或授权代表盖章或签字及加盖各方公章后，本协议应自份额转让协议约定的“交易完成日”起生效，取代合伙企业的各有关合伙人于本协议生效之前签订的《青岛瑞见私募股权投资基金合伙企业（有限合伙）有限合伙协议》。但是，（1）若份额转让协议在其约定的“交易完成日”之前按其约定被解除或终止的，则本协议同时自动解除或终止；或（2）若发生各方另行达成一致的解除或终止本协议的情形的，则本协议相应解除或终止。

[以下无正文]

附件 1 合伙人及其出资

合伙人姓名/名称	身份	住所/主要经营场所	证件编号	出资方式	认缴出资 额（万 元）	出资比 例（保 留小数 点后四 位）	缴付期限	通知方式
盛鼎私募基金管理 有限责任公司	普通合伙人	萧山区湘湖金融小镇二期 中区块南岸 3 号楼一楼 114 室	91330109MA28L9E30 X	现金	100	0.0282%	2028-1-1	收件人：张少楠 地址：北京市朝阳区 建国门外大街 6 号大家保险大厦 电 子 邮 箱： zhangsn@ascendinf und.com 电话：18600842194
天津远见创新投资 管理有限公司	普通合伙人	天津自贸试验区（东疆综 合保税区）澳洲路 6262 号 查验库办公区 202 室（天 津东疆商务秘书服务有限 公司自贸区分公司托管第 6840 号）	91120118MABU28LM 08	现金	100	0.0282%	2028-1-1	收件人：袁野 地址：北京市朝阳区 建国门外大街 6 号大家保险大厦 电 子 邮 箱： yuanyel@djbx.com 电 话： 15201524697
海口远见共创一号 基金（有限合伙） （“海口远见”）	优先级有限 合伙人	海南省海口市龙华区滨海 大道 42 号海口市政府服务 中心东楼 301 室	91460100MA5T9LPR9 0	现金	99,800.00	28.1921 %	2028-1-1	收件人：扈柳 地址：北京市朝阳区 建国门外大街 6 号大家保险大厦 电 子 邮 箱：

									hulin@djbx.com 电 话 : 13810875375
友邦人寿保险有限公司 (“友邦有限合伙人”)	优先级有限合伙人	上海市黄浦区中山东一路17号3-8楼	91310000MA1FL7AMXH	现金	50,000.00	14.1243 %	2028-1-1		收件人: 范绍昀 地址: 中国上海市虹口区四川北路 88号 2 座 11 楼 电子邮箱: Van-SY.FAN@aia.com 电 话 : 13816659313
上海瑞安投资集团有限公司 (“瑞安有限合伙合伙人”)	劣后级有限合伙人	上海市黄浦区淮海中路 333 号 26 楼 01 室	91310000MAC1P0D76H	现金	204,000.00	57.6271 %	2028-1-1		收件人: 法务总监 地址: 上海市黄浦区淮海中路 333 号瑞安广场 26 层 电子邮箱: willie.uy@shuion.com.cn 电话: (8621) 6386 1818
认缴出资总额 (万元)									354,000.00

附件 2 项目公司及目标资产

项目公司名称	目标资产名称
佛山瑞安天地房地产发展有限公司 (“佛 山瑞安”)	位于佛山市禅城区天地路东侧、福贤路西侧、东熙里北侧、良缘路南侧的 Lot 1 岭南新天地 (包括地上及地下建筑物、 构筑物 and 相应的国有建设用地使用权) (“岭南新天地”)
佛山安盈房地产开发有限公司 (“佛山安 盈”)	位于佛山市禅城区祖庙路东侧、天地路西侧、建新路北侧、东瑞路南侧的 Lot E NOVA 商场及 Lot E 办公楼 (包括地 下建筑物、构筑物 and 相应的国有建设用地使用权) (“Lot E”)

[本页无正文，为《青岛瑞见私募股权投资基金合伙企业（有限合伙）经修订和重述有限合伙协议》签署页]

各合伙人于开头所列日期签署本协议：

普通合伙人：

盛鼎私募基金管理有限责任公司（盖章）

法定代表人或授权代表：

[本页无正文，为《青岛瑞见私募股权投资基金合伙企业（有限合伙）经修订和重述有限合伙协议》签署页]

各合伙人于开头所列日期签署本协议：

普通合伙人：

天津远见创新投资管理有限公司（盖章）

法定代表人或授权代表：

[本页无正文，为《青岛瑞见私募股权投资基金合伙企业（有限合伙）经修订和重述有限合伙协议》签署页]

各合伙人于开头所列日期签署本协议：

有限合伙人：

海口远见共创一号基金（有限合伙）（盖章）

执行事务合伙人：天津远见康养投资管理有限公司（盖章）

委派代表签字：

[本页无正文，为《青岛瑞见私募股权投资基金合伙企业（有限合伙）经修订和重述有限合伙协议》签署页]

各合伙人于开头所列日期签署本协议：

有限合伙人：

友邦人寿保险有限公司（盖章）

法定代表人或授权代表：

[本页无正文，为《青岛瑞见私募股权投资基金合伙企业（有限合伙）经修订和重述有限合伙协议》签署页]

各合伙人于开头所列日期签署本协议：

有限合伙人：

上海瑞安投资集团有限公司（盖章）

法定代表人或授权代表：

青岛瑞见私募股权投资基金合伙企业
(有限合伙)

经修订和重述有限合伙协议之
补充协议

由

盛鼎私募基金管理有限责任公司、天津远见创新投
资管理有限公司

(作为普通合伙人)

和

各有限合伙人

共同签订

青岛瑞见私募股权投资基金合伙企业（有限合伙）经修订和重述有限合伙协议之 补充协议

本协议由以下各方于 2025 年__月__日共同签订：

- (1) 盛鼎私募基金管理有限责任公司，一家根据中国法律成立的有限责任公司（“盛鼎 GP”，与远见 GP 合称“普通合伙人”）。
- (2) 天津远见创新投资管理有限公司，一家根据中国法律成立的有限责任公司（“远见 GP”）。
- (3) 经重述合伙协议（定义见下文）的其他签约主体。

鉴于，在本协议同日，盛鼎 GP、远见 GP、海口远见共创一号基金（有限合伙）、上海瑞安投资集团有限公司和友邦人寿保险有限公司签署了一份《青岛瑞见私募股权投资基金合伙企业（有限合伙）经修订和重述有限合伙协议》（以下简称“经重述合伙协议”）。为对经重述合伙协议的相关条款进行补充，各方经协商一致订立本协议。

第一条 定义和解释

1.1 定义和解释遵循经重述合伙协议

除非本协议另有明确定义或上下文另有明确说明，在经重述合伙协议中已有定义的词语用于本协议时具有相同的含义。本协议的条款应按照经重述合伙协议第 1.2 条解释。

第二条 收益分配安排

2.1 处置收益分配

各合伙人同意，尽管有经重述合伙协议第 4.4.2 条的约定，对于经重述合伙协议第 4.4.2 条所述的处置收益，分配顺序优先级第 III 级的收益应全部分配予劣后级有限合伙人。

第三条 合伙事务的执行和合伙企业管理

3.1 执行事务合伙人的权力

执行事务合伙人应勤勉尽责地行使其作为执行事务合伙人的权力。如果有关事项按照经重述合伙协议的约定应由投资决策委员会、顾问委员会和/或合伙人会议审批，则执行事务合伙人应在行使有关权力之前将该事项提交投资决策委员会、顾问委员会和/或合伙人会议审议，并按照投资决策委员会、顾问委员会和/或合伙人会议的决定执

行。

3.2 投资决策委员会

- 3.2.1 各方同意，投资决策委员会由五（5）名成员组成，其中盛鼎 GP、远见 GP 分别有权提名一（1）名，瑞安有限合伙人有权提名三（3）名。各有关合伙人有权随时更换其提名的投资决策委员会成员，但应提前十（10）个工作日通知执行事务合伙人。有限合伙人提名和更换投资决策委员会成员及由该等成员行使表决权，不应视为该有限合伙人执行合伙事务。
- 3.2.2 各方同意，投资决策委员会设置一（1）名观察员，由友邦有限合伙人委派。观察员没有表决权，但有权列席投资决策委员会会议（仅旁听不发言），对投资决策委员会决策事项及表决结果有知情权。无论观察员是否列席会议，均不影响投资决策委员会会议的有效召开和表决。友邦有限合伙人有权随时更换其委派的投资决策委员会观察员，但应提前十（10）个工作日通知执行事务合伙人。
- 3.2.3 执行事务合伙人应该按照上述约定和提名委派相关成员组成投资决策委员会。
- 3.2.4 各方同意，在符合正式交易协议（定义见下文第 6.4 条）约定的条件的前提下，如果根据正式交易协议远见 GP 或瑞安有限合伙人有权按照其与第三方签署的交易文件牵头向该第三方处置项目公司股权或目标资产，另一方以及盛鼎 GP 提名的投资决策委员会的所有成员均应就该处置方案予以同意；如果瑞安有限合伙人提名的投资决策委员会成员违反前述约定，则瑞安有限合伙人提名的成员丧失就处置方案表决的权利。

3.3 顾问委员会

各方同意，顾问委员会由五（5）名成员组成。自本协议生效之日起，海口远见有权向顾问委员会委派一（1）名成员，瑞安有限合伙人有权委派三（3）名成员，友邦有限合伙人有权委派一（1）名成员。各相关有限合伙人有权随时更换其委派的顾问委员会成员，但应提前十（10）个工作日通知执行事务合伙人。执行事务合伙人应该按照上述约定邀请相关成员组成顾问委员会。

3.4 基金章证照和银行账户管理

- 3.4.1 合伙企业的下列印章和证照应按本第 3.4 条约定保管：营业执照、公章、财务章、所有其他印章（“有关印章证照”）。
- 3.4.2 有关印章证照应由盛鼎 GP 管理，使用有关印章证照需要通过合伙企业的相关审批程序（包括经重述合伙协议、本协议（以及其各自日后的补充、修改）约定的审批）方可进行。执行事务合伙人应就有关印章证照的使用制作并妥当保存记录，有限合伙人有权查阅该等记录。
- 3.4.3 合伙企业名下开立的银行账户应按照如下约定进行管理：
- (1) 募集户应专用于接收和归集各合伙人对合伙企业缴付的实缴出资额以及向各合

伙人进行分配（包括但不限于赎回、退伙、减资等形式）。在法律法规允许的最大限度内，管理人应尽快将募集户中的资金划转至合伙企业的托管户内；

(2) 除前述第(1)项的约定外，合伙企业与各合伙人或任何第三方之间的资金往来均应通过合伙企业的托管户进行支付和收取；

(3) 就募集户和托管户而言：

(a) 账户应由盛鼎 GP 管理；

(b) 瑞安有限合伙人对账户有查询权，具体方式为盛鼎 GP 应安排向瑞安有限合伙人提供账户的有查询权限的 U 盾，使瑞安有限合伙人可以通过网上银行查询账户的交易明细记录、银行流水、余额等全部信息。

(4) 除募集户和托管户以外，对于合伙企业的其他银行账户：

(a) 账户的授权签署人（有权签署动用账户内资金的指令）分别有两组，盛鼎 GP 和瑞安有限合伙人分别有权就该账户各指定一组授权签署人；释放或动用该账户内资金的指令应由盛鼎 GP 和瑞安有限合伙人分别指定的两组授权签署人中各至少一名人员共同签署方为有效；

(b) 如果账户开通了网上银行，网银 U 盾应有两道，盛鼎 GP 和瑞安有限合伙人分别持有一道；通过网上银行释放或动用账户内资金需要两道 U 盾的持有人分别审核同意。

3.5 有关目标股权转让的违约

如果基金违反任何正式交易协议（定义见下文第 6.4 条）项下有关目标股权转让的义务，而且该等违反不是由有限合伙人违反对基金的出资义务或者在其他方面违反经重述合伙协议或份额转让协议导致的，则基金在相关正式交易协议项下的违约责任应全部由普通合伙人共同承担，承担的方式为普通合伙人向合伙企业增加出资、在向普通合伙人的分配中扣除或各合伙人同意的其他方式，以确保有限合伙人不在实质上承担该等违约责任或遭受任何损害。

第四条 瑞安回购权和合伙企业提前解散

4.1 瑞安回购权

4.1.1 各方同意，无论届时是否在锁定期内，自收购交易完成日起满三（3）年后，在满足以下前提条件的情况下，瑞安有限合伙人或其指定关联方或其指定的联合购买方（“回购方”）有权回购所有优先级有限合伙人及所有普通合伙人持有的合伙企业财产份额（“瑞安回购权”），其他各方均应予以配合。其中：

(1) 在收购交易完成日后三（3）年届满之后的两年内（即至收购交易完成日后五（5）年届满之日，含本日），瑞安有限合伙人行使瑞安回购权需满足如下交易条件，

即：在优先级有限合伙人及普通合伙人向基金实缴出资之日起（但对于友邦有限合伙人而言，应自友邦有限合伙人向募集结算资金专用账户支付受让瑞安管理（上海）有限公司持有的全部财产份额的全部对价之日起）至回购方支付全部回购价款之日期间，回购方支付的回购价格在前述期间计算的内部收益率（IRR）不低于届时（即瑞安有限合伙人发出行使瑞安回购权的书面通知之日）五年期以上贷款市场报价利率（LPR）+390BP（但该值不应低于 7.50%且不应高于 7.75%）；

- (2) 收购交易完成日后五（5）年届满之日（不含本日）起，瑞安有限合伙人行使瑞安回购权需满足如下交易条件，即：在优先级有限合伙人及普通合伙人向基金实缴出资之日起（但对于友邦有限合伙人而言，应自友邦有限合伙人向募集结算资金专用账户支付受让瑞安管理（上海）有限公司持有的全部财产份额的全部对价之日起）至回购方支付全部回购价款之日期间，回购方支付的回购价格在前述期间计算的内部收益率（IRR）不低于 7.75%。

4.1.2 为免疑义，(i) 在计算上述第 4.1.1 条的内部收益率（IRR）时应包括合作期间优先级有限合伙人及普通合伙人从基金获取的任何分配（包括期间收益分配和正式交易协议约定的补足款（如有））；(ii) 上述第 4.1.1 条内部收益率（IRR）的计算不包含普通合伙人报酬和基金管理费，即应以优先级有限合伙人和普通合伙人从基金收到的分配以及从回购方收到的购买价款金额（均不考虑优先级有限合伙人和普通合伙人为收到该等基金分配金额和购买价款金额而应自行承担的任何税费）计算内部收益率（IRR）。

4.1.3 为免疑义，基金的普通合伙人和优先级有限合伙人应自行承担其从回购方收取购买对价所涉的任何税费。

4.1.4 回购方也可以通过收购项目公司股权或目标资产的方式行使瑞安回购权；回购方以收购项目公司股权或目标资产的方式行使瑞安回购权的，基金应参照经重述合伙协议第 4.4.2 条和本协议第 2.1 条的约定（包括当中的分配优先级和分配金额）将收益分配给各合伙人。

4.2 基金因正式交易协议提前终止而解散

如果正式交易协议按照其条款于收购交易完成日前被提前终止，则合伙企业应当解散，各方应在合伙人会议中投票作出决议解散合伙企业，配合清算合伙企业，并妥善处理其在正式交易协议项下的剩余权利、义务和责任。

第五条 不发生控制权变更

5.1 不发生控制权变更的承诺

在合伙企业存续的期限内：

- (1) 未经远见 GP 事先书面同意，瑞安劣后级有限合伙人不得发生控制权变更；
- (2) 未经瑞安劣后级有限合伙人事先书面同意，盛鼎 GP、远见 GP 和海口远见均不得发生控制权变更。

5.2 控制权变更的定义

为本协议之目的，“控制权变更”：

- (1) 就瑞安劣后级有限合伙人而言，指瑞安不再控制瑞安劣后级有限合伙人；
- (2) 就盛鼎 GP、远见 GP 和海口远见而言，指其不再受大家保险集团有限责任公司控制。

5.3 控制权变更视为重大违约

任何合伙人违反本协议第 5.1 条约定发生控制权变更的，视为发生重大违约事件，该合伙人称为“违约合伙人”，并应适用经重述合伙协议第 14.2.3 条约定的违约责任。

5.4 合伙企业不发生不利变化

各方同意，未经瑞安劣后级有限合伙人事先书面同意，合伙企业不得发生以下任何一项变化：

- (1) 合伙企业的任何普通合伙人不是大家投控的关联方；
- (2) 合伙企业的合伙人中有瑞安竞争方。

如果一方合伙人导致合伙企业违反上述限制的，该合伙人应承担责任，其余守约合伙人不承担责任。

第六条 对经重述合伙协议的其他补充

6.1 冷静期

各有限合伙人分别且不连带地特此确认，其属于专业投资机构，经重述合伙协议第 2.9 条（冷静期、回访及解除权）对其不适用。

6.2 普通合伙人报酬

- 6.2.1 作为远见 GP 向合伙企业提供管理服务的对价，合伙企业在基金存续期限内（包括其任何延长期）应向远见 GP 支付报酬（“普通合伙人报酬”）。为免疑义，合伙企业无需向盛鼎 GP 支付任何合伙人报酬。
- 6.2.2 远见 GP 每个完整的自然年度收取的普通合伙人报酬为人民币 225 万元（与管理人每个完整的自然年度收取的管理费合计为人民币 375 万元）。若任意收费期间不满一个完整的自然年度，则按收费期间的实际天数收取。前述普通合伙人报酬的金额为含税

价。未经全部合伙人一致同意，上述普通合伙人报酬不可调整。

6.2.3 普通合伙人报酬的计算和支付应当遵照以下原则：

- (1) 普通合伙人报酬由合伙企业按年向远见 GP 支付，支付时间与每年合伙企业按经重述合伙协议第 4.4.1 条向合伙人进行期间收益分配的时间相同；
- (2) 合伙企业在清算期内不计提且不承担普通合伙人报酬（但清算期内可以支付存续期限内最后一个收费期间的普通合伙人报酬）。
- (3) 若合伙企业在延长期内未收到按照延长期对应的门槛收益率所计算的当期收益的，远见 GP 不再收取延长期内的普通合伙人报酬。

6.2.4 除本协议约定的普通合伙人报酬和经重述合伙协议约定的分配之外，普通合伙人向合伙企业收取其他费用。

6.2.5 若因普通合伙人报酬高于管理费导致合伙企业遭受任何损失或承担任何责任的，该等损失和责任应由盛鼎 GP 和远见 GP 全部承担。

6.3 管理费和普通合伙人报酬的计收及支付的补充约定

6.3.1 各方特此同意，在经重述合伙协议第 7.2 条的约定的基础上，各方进一步约定如下：

- (1) 除非本协议生效，否则基金管理人和远见 GP 无权收取（并确保合伙企业不会支付）本协议第 6.3.1(2) 条及经重述合伙协议第 7.2 条约定的管理费和本协议第 6.2、6.3.1(2) 条约定的普通合伙人报酬；
- (2) 当且仅当本协议生效后，对于本协议生效前的合伙企业存续期间，基金管理人和远见 GP 有权按照如下计算标准分别收取管理费和普通合伙人报酬（为免疑义，该等管理费和普通合伙人报酬应在本协议生效之后才收取）：
 - (a) 收费期间：海口远见完成实缴其全部认缴出资之日起至本协议生效之日（不含当日）为止。如收费期间不满一个完整的自然年度，则按收费期间的实际天数收取；
 - (b) 管理费：每个完整的自然年度收取的管理费为人民币 100 万元；
 - (c) 普通合伙人报酬：每个完整的自然年度收取的普通合伙人报酬为人民币 150 万元；
- (3) 在按照经重述合伙协议和本协议第一次支付管理费和普通合伙人报酬时，合伙企业应支付：(a) 本协议生效前发生的管理费和普通合伙人报酬，以及 (b) 自本协议生效之日起 12 个月的管理费和普通合伙人报酬。此后，管理费（按照经重述合伙协议第 7.2 条约定）和普通合伙人报酬（按照本协议第 6.2 条约定）每年支付一次，支付时间与每年合伙企业按经重述合伙协议第 4.4.1 条向合伙人进行期间收益分配的时间相同。

- (4) 若已支付的管理费和普通合伙人报酬与上述约定不一致，在基金存续期限届满时在合伙企业和基金管理人及普通合伙人之间结算调整；为免疑义，任何基金管理人或普通合伙人应退回的费用，合伙企业可以选择从未支付的管理费、普通合伙人报酬和应付给普通合伙人或基金管理人的分配中予以扣除（为免疑义，合伙企业未选择扣除或应付费用不足扣除的，管理人和普通合伙人应退回相关费用）。

6.4 基金投资业务

对于合伙企业于本协议签署之日或之前签署的有关合伙企业投资于项目公司的协议（“正式交易协议”，但不含该等协议在本协议签署之日后的任何修订版本），各方同意促使基金遵守正式交易协议和履行正式交易协议中的义务，并按正式交易协议中的条款推进该等协议下的交易。对于履行该等正式交易协议时需要基金进行决策的事项，均应提交投资决策委员会审议并予以批准。

6.5 合伙企业设立地财政扶持相关约定

- 6.5.1 各方确认，盛鼎 GP 已和合伙企业设立地青岛市即墨区环秀街道办事处签署《项目招商合作协议》。合伙企业有权按照《项目招商合作协议》的约定享受财政扶持政策。
- 6.5.2 各方同意，在收到上述财政扶持收入后的 20 个工作日内，合伙企业应将上述财政扶持收入扣除基金应缴纳的税费（如有）（为免疑义，不含瑞安有限合伙人作为合伙人应缴纳的所得税）后的金额全部分配予瑞安有限合伙人。为免疑义，该等收入自始至终不应视作经重述合伙协议第 4.4.1 条项下的期间收益予以计算及分配。
- 6.5.3 若在合伙企业收到上述财政扶持收入并将其分配予瑞安有限合伙人后的任何时间，因任何原因（包括但不限于政策调整、法律规定、基金违反上述《项目招商合作协议》约定等）导致合伙企业被青岛市即墨区环秀街道办事处（或其他有权政府部门）要求返还上述财政扶持收入的，瑞安有限合伙人应将其收到的对应分配和合伙企业因此实际发生的相关税费支出返还给合伙企业，使合伙企业可以向相关部门返还相关财政扶持收入（为免疑问，瑞安有限合伙人返还分配的责任不超过其根据本协议第 6.5.2 条收到的分配），并且瑞安有限合伙人应承担合伙企业因上述返还责任而产生的全部损失（为免疑义，如果瑞安有限合伙人已经向合伙企业返还合伙企业因此发生的相关税费支出，则合伙企业的损失不包括该等税费）并将其支付至基金。

6.6 拖售权

各方同意，如海口远见根据经重述合伙协议约定对友邦有限合伙人行使拖售权，若拖售方案无法使友邦有限合伙人按照经重述合伙协议第 4.4.2(1) 条所述的分配顺序完整获得第 1 级投资收益，则友邦有限合伙人有权拒绝执行该拖售方案。

6.7 相关定义在正式交易协议和合伙协议中具有相同含义

为免疑义，各方确认：(1) 经重述合伙协议中的“锁定期”即正式交易协议约定的“锁定期”；(2) 经重述合伙协议中的“收购交易完成日”即正式交易协议约定的“交易完

成日”。

第七条 合伙人的陈述和保证

7.1 合伙人的陈述和保证

各合伙人分别在此陈述和保证：

- (1) 其签订本协议已按其内部程序作出有效决议并获得充分授权（如适用），代表其在本协议上签字的人为其合法有效的代表；
- (2) 其签订和履行本协议项下的义务不会违反其营业执照、章程或其他类似组织性文件的规定；不会违反任何法律、法规、规章或任何政府授权或批准（如适用），也不会违反其作为当事人一方的其他任何协议或合同。

7.2 制裁排除条款

7.2.1 各方声明、保证和承诺，在本协议签署之日，其自身及其任何关联方均：

- (1) 未受到联合国、中国、中国承认的有权机构发布的任何经济制裁（包括但不限于资产冻结制裁）；
- (2) 未在受联合国、中国、中国承认的有权机构发布全面经济制裁的国家或地区（“受制裁国家/地区”）设立组织、总部或长期居住。

7.2.2 各方及其关联方均不得直接或间接与任何在受制裁国家/地区设立组织、总部或长期居住在受制裁国家或地区的受制裁人员或实体进行与本协议有关的交易。

7.2.3 当一方不再符合上述第 7.2.1 条的描述和/或违反第 7.2.2 条规定时，任何一方均可：

- (1) 立即暂停履行本协议项下的任何和所有义务，而不对其他各方承担任何责任；
- (2) 在不承担任何责任的情况下终止本协议、经重述合伙协议（合称“本次交易文件”）。

7.2.4 本条所述的“中国承认的有权机构发布的经济制裁”（或类似表述）是指由中国以外的有权机构发布的并得到中国政府承认和执行的制裁（如有）。

7.3 反商业贿赂和反腐败条款

7.3.1 在本协议的协商、签订或者履行过程中，协议签约方均不得承诺、授权或允许任何会导致签约方违反反腐败和反商业贿赂相关法律法规的行为。这一义务尤其适用于向政府官员、公共权力机构或其附属机构代表、这些人员的家庭成员或朋友等的异常支付，如疏通费。

7.3.2 协议签约方在协议的协商、签订或者履行过程中，不得向其他签约方员工、代理人或者代表其他签约方的第三方提供或承诺提供不适当的礼品或者利益，不管是金钱或其他形式，亦不得从其他签约方员工、代理人或者代表其他签约方的第三方接受或同意

接受上述礼品或利益。

- 7.3.3 协议任一方在协议的协商、签订或者履行过程中知道或怀疑有任何腐败行为时，应及时通知其他签约方。一方如有任何本协议所禁止的贿赂行为，或其他签约方有合理的理由相信一方已经进行或正在进行本协议所禁止的贿赂行为时，该其他签约方有权立即终止本次交易文件。

第八条 其他

8.1 协议的效力

- 8.1.1 本协议是对经重述合伙协议有效的修改和补充，与经重述合伙协议具有相同的法律效力。本协议未约定事宜适用经重述合伙协议的约定；经重述合伙协议未约定的事项或其约定不明的事项或与本协议约定不一致的事项则应以本协议的约定为准。
- 8.1.2 未经本协议修改或补充的经重述合伙协议的其他条款和条件保持不变，对协议各方仍有法律约束力。
- 8.1.3 本协议涉及对经重述合伙协议的相关条文进行引用的，若该等条文顺序有所调整，则应以调整后的相关条款为准。

8.2 协议生效及份数

- 8.2.1 本协议在各方的法定代表人或授权代表盖章或签字及加盖各自公章后，在经重述合伙协议生效的同时生效。
- 8.2.2 若经重述合伙协议解除或终止的，则本协议同时自动解除或终止；若根据本协议的约定经重述合伙协议应解除或终止的，则经重述合伙协议应解除或终止。
- 8.2.3 本协议正本由各方分别签署后合成一份完整版本，可根据需要签署若干份。各份具有同等法律效力。

[以下无正文]

[本页无正文，为《青岛瑞见私募股权投资基金合伙企业（有限合伙）经重述有限合伙协议之补充协议》签署页]

各合伙人于开头所列日期签署本协议：

普通合伙人：

盛鼎私募基金管理有限责任公司（盖章）

[本页无正文，为《青岛瑞见私募股权投资基金合伙企业（有限合伙）经重述有限合伙协议之补充协议》签署页]

各合伙人于开头所列日期签署本协议：

普通合伙人：

天津远见创新投资管理有限公司（盖章）

法定代表人或授权代表：

[本页无正文，为《青岛瑞见私募股权投资基金合伙企业（有限合伙）经重述有限合伙协议之补充协议》签署页]

各合伙人于开头所列日期签署本协议：

有限合伙人：

海口远见共创一号基金（有限合伙）（盖章）

执行事务合伙人：天津远见康养投资管理有限公司（盖章）

委派代表签字：

[本页无正文，为《青岛瑞见私募股权投资基金合伙企业（有限合伙）经重述有限合伙协议之补充协议》签署页]

各合伙人于开头所列日期签署本协议：

有限合伙人：

友邦人寿保险有限公司（盖章）

法定代表人或授权代表：

[本页无正文，为《青岛瑞见私募股权投资基金合伙企业（有限合伙）经重述有限合伙协议之补充协议》签署页]

各合伙人于开头所列日期签署本协议：

有限合伙人：

上海瑞安投资集团有限公司（盖章）

法定代表人或授权代表：

附件 6

运营管理协议格式

佛山安盈房地产开发有限公司

与

瑞安新天地（上海）商业管理有限公司

关于

Lot E

资产管理服务协议

目录

1.	释义.....	1
2.	管理方的委任.....	1
3.	管理期间.....	1
4.	管理服务.....	2
5.	年度商业计划和预算.....	5
6.	批准和授权.....	6
7.	业主的承诺.....	8
8.	管理服务费.....	9
9.	管理交接.....	11
10.	陈述及保证.....	12
11.	违约责任和赔偿.....	13
12.	期限和终止.....	14
13.	知识产权.....	16
14.	保密.....	16
15.	不可抗力事件.....	18
16.	反腐败行为.....	18
17.	其他规定.....	18
	附件一 定义和解释.....	24
	附件二 目标资产的基本信息.....	31
	附件三 管理服务管理服务.....	32
	附件四 运营净收入定义.....	40
	附件五 年度商业计划和预算格式.....	41
	附件六 单一科目.....	42
	附件七 管理服务员工组织架构.....	43
	附件八 业主向管理方出具的书面授权委托书.....	45

本资产管理服务协议（“本协议”）由以下各方于2025年6月_____日签订：

- (1) 佛山安盈房地产开发有限公司，一家依据中国法律成立并有效存续的实体，其注册地址位于佛山市禅城区祖庙街道祖庙路29号岭南天地商业大厦第18层1801室（“业主”）；及
- (2) 瑞安新天地（上海）商业管理有限公司，一家依据中国法律成立并有效存续的实体，其注册地址位于上海市黄浦区淮海中路333号2301室（“管理方”）。

在本协议中，业主和管理方单称为“一方”，合称为“双方”。

鉴于：

- (A) 业主拥有位于佛山市禅城区祖庙路东侧、天地路西侧、建新路北侧、东瑞路南侧的Lot E NOVA商场及Lot E 办公楼（“目标资产”）。目标资产于本协议签署之日的基本信息见本协议附件二（目标资产的基本信息）。
- (B) 为目标资产经营管理之需要，业主有意依照本协议约定的条款及条件委托管理方为其提供关于目标资产的资产管理服务，且管理方有意根据本协议约定的条款及条件接受业主要委托向业主提供关于目标资产的资产管理服务。

为此，各方经友好协商达成本协议内容如下，以资信守：

1. 释义

1.1 定义

除非本协议另有规定或根据本协议上下文另有要求之外，本协议相关词语的定义如本协议附件一（定义和解释）第1条所示。

1.2 解释

本协议条款应根据本协议附件一（定义和解释）第2条的规定进行解释。

2. 管理方的委任

- 2.1 业主同意委任管理方按本协议的条款和条件就目标资产向业主提供管理服务，管理方同意接受委任并应按本协议的条款和条件向业主提供管理服务。
- 2.2 除非本协议另有规定，业主不得以任何方式自行或任命任何第三方提供管理服务的部分或全部。

3. 管理期间

- 3.1 除非本协议根据其条款提前终止，管理方应自本协议生效之日（“管理期间起始日”）起向目标资产提供管理服务，直至本协议根据其条款终止。
- 3.2 管理方向目标资产或其任何部分提供管理服务的期间称为“管理期间”，为管理期间起始日至本协议根据其条款终止的日期（“管理期间”）。

4. 管理服务

4.1 服务范围

管理方应根据本协议约定和授权在管理期间内就目标资产提供列于本协议附件三（管理服务）的管理服务（合称“管理服务”）。

4.2 管理服务要求

- 4.2.1 管理方在提供管理服务时，应利用自身的专业知识和能力为业主提供服务，运用与管理方在为类似于目标资产的物业提供类似服务时所适用的通常标准的谨慎、技能与审慎。
- 4.2.2 管理方应根据目标资产的实际营运需要，确保在管理期间的所有时间均具备足够数量的有资质和经验的员工，能够适当提供管理服务并履行其在本协议项下的其他义务。管理方于本协议签署之日已向业主提供管理服务员工的组织架构表，该架构表附在本协议附件七（管理服务员工组织架构）。除由业主在批准年度商业计划和预算时批准由业主自行聘请的员工以外，其他提供管理服务的员工应仅由管理方聘用和管理。管理方应确保其在提供管理服务的过程中始终按照年度商业计划和预算及业主不时另行批准的或给予的合法及合理的指示行事。双方确认，管理方应作为独立的合同方承担其在本协议项下的职责，除本协议明确约定外，管理方不是业主的代理人也未以任何其他方式作为业主的代表。
- 4.2.3 就管理服务范围外的事项，管理方可向业主推荐适格的第三方，并在业主批准的情况下，由业主与第三方签署相关的协议。
- 4.2.4 如果经业主方审计师根据附件四格式确认的运营净收入（“经确认运营净收入”）在本协议签署之日所在年度的下一个完整财务年度起至管理期间终止日内的任何连续两个（2）个财务年度中每个财务年度（该两个财务年度合称为“测量期间”）均低于该财务年度的年度商业计划和预算中预算运营净收入（“预算运营净收入”）的 90%，视为管理不达标（“管理不达标”）。一旦出现管理不达标：
- (a) 业主有权要求管理方更换任何管理服务关键员工的人选。在业主提出更换管理服务关键员工人选的要求后一（1）个月内，管理方应提供新的人选的简历并在业主同意后更换相应的人选；及
 - (b) 业主应就该测量期间及后的每一个财务年度向管理方支付的资产管理费享有折扣直至经确认运营净收入在该测量期间后的一个财务年度达到该财务年度的预算运营净收入，折扣金额等于该测量期间及后相应连续发生管理不达标的财务年度内业主应付的相关财务年度的资产管理费的30%。具体操作方式如下：
 - (i) 若 (x) 一个财务年度的经确认运营净收入低于该财务年度的预算运营净收入的90%，且 (y) 其后第二个财务年度根据未经审计的业主财务报表计算的运营净收入低于该财务年度的预算运营净收入的90%，则该两个

财务年度作为一个测量期间。受限于本第4.2.4(b)(iv)条的约定，业主在支付测量期间后第一个财务年度的资产管理费暂定金额时，业主可扣除就测量期间应付且已实际支付的资产管理费金额的30%作为管理费折扣（“暂定折扣”）；如该财务年度的资产管理费暂定金额不足以抵扣全部管理费折扣，则业主可从下一个财务年度的资产管理费暂定金额中继续扣除剩余金额；

- (ii) 若在业主享有暂定折扣后，测量期间第二个财务年度的经确认运营净收入确实低于该财务年度的预算运营净收入的90%的，双方即最终确认业主有权就测量期间享有折扣。在此情况下，若根据第8.2.4条计算得出的资产管理费最终总额与资产管理费暂定金额不一致的，则折扣金额应按照资产管理费最终总额的30%计算，并根据第8.2.4条的原则调整和支付；
- (iii) 若在业主享有暂定折扣后，测量期间第二个财务年度的经确认运营净收入实际上已达到该财务年度的预算运营净收入的90%，则此情况不构成管理不达标，业主应在收到管理方开具的增值税专用发票后的十（10）个工作日内向管理方全额支付已付该财务年度的资产管理费与资产管理费最终总额之间的差额；
- (iv) 若因发生管理不达标而业主有权根据本第4.2.4(b)条在测量期间后的财务年度向管理方支付的资产管理费享有折扣的，则业主在支付下一个财务年度的资产管理费暂定金额时，业主可扣除该财务年度应付且已实际支付的资产管理费金额的30%作为管理费折扣；
- (v) 若在业主享有管理费折扣后，任一财务年度的经确认运营净收入达到该财务年度的预算运营净收入，则该财务年度起（包含）业主不再享有本第4.2.4(b)条约定的折扣权利，而应按照第8.2.4条约定全额支付该财务年度的资产管理费。如该财务年度业主已享有暂定折扣，则业主在支付下一个财务年度的资产管理费暂定金额时，业主应将该财务年度的资产管理费最终总额及已付该财务年度的资产管理费之间的差额一并支付予管理方。为免疑义，倘若在经确认运营净收入恢复至财务年度的预算运营净收入后再次出现管理不达标，业主仍可以再次按照本第4.2.4条的约定行使权利。

但不论本协议有任何相反约定，如目标资产的全部或部分遭受不可抗力事件而导致目标资产被政府征用、暂时停业或严重影响其正常运营，因前述不可抗力事件导致业主根据法律、法规及政策要求、或市场普遍做法而采取的租金减免或其他租户扶持手段导致运营净收入下降，在该年度考核运营净收入时，考核目标应变为：（预算运营净收入金额）-（实际租金减免或其他租户扶持手段所导致的目标资产运营收入下降数额（包括租金收入、物业费收入、推广费收入及其他收入）乘以70%）。只有该年度的运营净收入低于上述考核目标的90%的，才构成该年度业绩不达标的认定并适用本4.2.4条所述的措施。

双方同意，为了本第 4.2.4 条和本协议第 8 条的目的，在计算运营净收入时，不应将给管理方的管理服务费作为运营费用扣除。

- 4.2.5 如果经确认运营净收入在管理期间中任何一个完整财务年度不低于该财务年度的预算运营净收入，且业主书面确认根据其股东文件该财务年度存在溢余现金，且其股东签署的合作协议中约定的门槛收益率相关回报条件在该财务年度已实现的，业主应向管理方支付资产管理费奖励金（“奖励金”），奖励金金额为该财务年度的经确认运营净收入超过该财务年度的预算运营净收入的差额的 20%，奖励金已包括应付增值税的含税价。业主应于支付该奖励金按上述条款被确定当日所属日历年的下一个财务年度的资产管理费暂定金额的同时向管理方支付该奖励金，管理方应提前十（10）个工作日出具相应金额的增值税专用发票。
- 4.2.6 管理方应指定一名项目总经理（“项目总经理”）以负责代表管理方与业主开展一切沟通往来，对目标资产实施全面管理。在本协议签署之日，管理方确定的项目总经理人选列于附件七（管理服务员工组织架构）。管理方有权更换任何相关员工的人选，但须于更换前充分考虑到业主及/或业主代表对新人选的合理要求和意见，也须确保新人选可以在获委任后立即开始提供管理服务。业主及/或业主代表的指示发送给项目总经理的指示和要求，应被视为已发送给管理方。
- 4.2.7 当管理方知道任何可能成为与目标资产的运营管理有关的合作方、服务或产品供应商或租户（统称为“目标资产当事方”）的人士为其关联方时，管理方应在合理时间内通知业主。
- 4.2.8 管理方应诚信履行其在本协议项下的义务，尽合理商业努力维护业主的利益。
- 4.2.9 如果发生与目标资产管理有关的行政处罚，或者在管理目标资产过程中发生事故导致金额超过人民币 2,000,000 元的财产损失或导致任何人员重伤或死亡，管理方应立即通知业主并及时分析查明原因并在该等事项发生或被确认后三十（30）天内向业主提交书面报告，详细说明管理方已就该等行政处罚或事故掌握的相关信息（包括但不限于导致该等行政处罚或事故的原因）。若该等事项系因可归咎于目标资产当事方的原因而造成，则管理方应认真收集证据并在获得业主批准后向有过错的目标资产当事方提出索赔。在业主决定对目标资产当事方启动法律程序或索赔后，管理方应根据业主的指示并在业主的授权范围内代表业主对有关目标资产当事方进行该等法律程序或索赔，并每周就前述法律程序或索赔的进展情况向业主提交书面报告。业主可以全程参与对有关目标资产当事方的法律程序或索赔，管理方应按照业主不时发出的合理指示进行该等法律程序或索赔；未经业主事先书面同意，管理方不得放弃该等法律程序或索赔或与有关的目标资产当事方达成和解。如因管理方未按照业主的合法合理指示积极推进法律程序或进行索赔，导致业主遭受损失的，管理方应按照本协议第 11.1.1 条承担违约责任。

4.2.10 业主有权查阅管理方保有的有关目标资产的所有文档记录、文件以及索赔资料，管理方应根据业主要求提供必要配合。

5. 年度商业计划和预算

5.1 年度商业计划和预算的编制

5.1.1 在管理期间内，管理方最晚于每一财务年度开始之前一财务年度结束前的三十(30)日，根据本协议附件五（年度商业计划和预算格式）的格式及以下要求编制一份该财务年度的年度商业计划和预算草案，并以通知的方式报业主审议批准：

- (a) 该年度计划草案应包括该财务年度目标资产的维修、维护及资产提升计划、市场推广计划及租赁计划、运营计划；及
- (b) 该年度预算草案应包括该财务年度目标资产的维修、维护及资产提升及资本性支出预算、目标资产所有租赁面积的预算租金、租金收入预算、其他收入预算、运营费用预算（包括市场推广预算、保险预算、行政开支预算、物业管理费支出预算、相关员工成本预算）、运营净收入预算、管理服务费预算以及其他与管理服务有关的日常年度运营预算。管理方应按业主总经理的合理要求在该年度预算草案提供上述预算的明细资料。为免疑义，年度商业计划和预算中列支的管理服务费应依据本协议第8条的约定直接计算得出。如果在年度商业计划和预算中列支的管理服务费是依据本协议第8条约定计算的，业主应批准该笔费用。

管理方同意，业主有权就本协议附件五（年度商业计划和预算格式）的格式不时提出的合理修改要求，管理方应按照该等修改要求更新相关年度商业计划和预算草案。

5.2 年度商业计划和预算批准

5.2.1 为本协议之目的，任何经业主批准的年度商业计划和预算草案或修订案（“年度商业计划和预算”）将作为经批准的该相关财务年度内目标资产的运营和管理及管理方提供管理服务的依据。管理方应按业主合理要求在合理时限内向业主提供一切合理支持及协助，包括以通知向业主提供相关文件及资料及（如有需要）更新年度商业计划和预算的草案。

5.2.2 如果业主在某一财务年度开始之前尚未批准该年度年度商业计划和预算草案或修订案，则业主和管理方应尽快诚信协商，就年度商业计划和预算达成一致，在此期间，受制于第 6.6 条的规定：

- (a) 在业主批准该等年度商业计划和预算前，管理方应按照上一年度的年度商业计划和预算提供管理服务，直至一份新的年度商业计划和预算被批准，但是在根据本段适用上一年度的年度商业计划和预算时，该年度商业计划和预算中的年度成本和支出的预算均应视为已根据中国国家统计局在其官方网站

(<http://data.stats.gov.cn>) 上公布的最新的居民消费价格指数的变化而进行调整；或

- (b) 如业主已批准该等草案或修订案中部分事项但对其他部分事项仍有异议，则管理方应按照年度商业计划和预算草案或修订案中业主已批准的事项和（受制于第5.2.2(a)条的规定）上一年度的年度商业计划和预算中有关业主尚未批准的事项的条款提供管理服务（直至业主批准相关事项）。

6. 批准和授权

6.1 受限于第 6.2 条、第 6.4 条和第 6.6 条的规定，业主确认并同意，管理方已被授权采取年度商业计划和预算、本协议明确约定以及业主另行批准的其他文件中所规定的所有行动。

6.2 就以下事项，管理方应以通知的方式提交业主审批，经业主批准后方可实施：

- 6.2.1 年度商业计划和预算的确定和修订（受限于第 5.1.1(b)条中关于管理服务费的约定）；
- 6.2.2 在届时有有效的年度商业计划和预算确定的该年度费用或支出预算的金额之外，产生导致超过该预算金额 5%的任何费用或支出（受限于第 5.1.1(b)条中关于管理服务费的约定）；
- 6.2.3 在届时有有效的年度商业计划和预算确定的任一单一科目年度费用或支出预算的金额之外，产生导致超过该预算金额 10%的任何费用或支出；
- 6.2.4 除租约外，代表业主签署、变更、终止任何合同金额超过人民币 1,000,000 元的协议；
- 6.2.5 提起、参加、和解或放弃任何涉及争议金额超过人民币 2,000,000 元的法律或仲裁程序或索赔；
- 6.2.6 为目标资产购买任何保险金额超过人民币 100,000,000 元的保险；
- 6.2.7 受限于第 6.6 条，允许与目标资产管理有关的第三方在业主代表批准签署协议之前提供产品或服务；及
- 6.2.8 代表业主向第三方支付任何款项或费用或为业主垫支任何款项或费用（但第 6.6 条约定的情形除外）。

但如以上第 6.2 条事项中任何一个事项已在届时有有效的年度商业计划和预算内明确批准，则对该事项无需另行取得业主批准。

6.3 管理方应确保，在向业主提交任何第 6.2 条项下需批准的文件或事项时，应向业主同时提交为业主审议该等文件或事项而合理需要的其他支持性信息或文件。特别地，若发生任何单一科目年度费用或支出超过其相应预算（无论其是否为在届时有有效的年度商业计划和预算确定的该单一科目年度费用或支出预算的金额之外，产生导致超过该预算金额 10%的任何费用或支出），或发生任一年度费用或支出超过其相应预算（无论其是否为在届时有有效的年度商业计划和预算

确定的该年度费用或支出预算的金额之外，产生导致超过该预算金额 5%的任何费用或支出），则管理方应于预算超支后的下一个季度向业主提交更新后的年度商业计划和预算（草案），以显示和说明其该等超支是否对年度商业计划和预算造成影响（如管理方认为不会造成影响的，应说明具体理由）。达到本协议第 6.2.2 条或 6.2.3 条所述限额的，应按本协议第 6.2 条的约定经业主审批后方可实施。收到第 6.2 条项下管理方提交的供业主批准的文件或事项后，业主应不延迟地对该等提交做出答复，并按其需要：

6.3.1 要求管理方提供其为作出任何决定所可能合理需要的任何额外信息；

6.3.2 要求管理方作出任何合理修订；

6.3.3 通知管理方已经批准所提交的文件或事项；或

6.3.4 通知管理方拒绝作出批准，

在任何情况下，业主应当尽其最大努力在每次管理方提交文件或事项之后尽快作出答复，但最晚不应迟于每次文件或事项提交给业主之后的第十（10）日。除非该等延迟由于管理方的与该事项有关的违约、故意不当或重大过失而引起，否则业主应负责由于业主延迟作出答复所产生的损失或其他后果。

为免疑义，受限于第 6.6 条，就以上第 6.2.4 条而言，双方同意：（1）业主不会不合理地拒绝给予批准；（2）若业主决定不批准管理方签订该等合同，将在其书面回复中提供解释；（3）若业主未在上述期限内书面回复是否批准管理方签订该等合同，视作业主已经同意签订该等合同。

6.4 就第 6.2 条规定之外的符合本协议和届时有效的年度商业计划和预算的文件或事项，业主应当在管理方每次提交该等文件或事项之后不晚于两（2）个工作日之内予以批准并提供一切必要协助（包括但不限于在需签署的文件上加盖业主公章，按时支付相关款项）。如业主收到管理方提供的文件或事项之后未于前述约定的时限内作出书面审核意见的，则视为业主已同意该等批准事项，管理方有权代表业主作出管理方认为合理且有必要的行动。

6.5 业主应授权业主总经理全权代表业主根据本协议处理本协议项下所有事宜。业主总经理或业主另行书面指定并通知管理方的任何替补代表（“业主代表”）给予管理方的所有指示、回复、确认、反馈、批准及同意均视为业主的行为，并对其有绝对效力。

6.6 如果在任何时候管理方合理诚信地认为急需进行任何工作或行动（包括但不限于发生预算外的代垫支出）但无法合理找到业主代表以获得其批准，管理方特此被授权并被指示采取仅为保护和保存目标资产现有情况、避免或减少员工或财产损害或保护业主免于罚款或其他责任或开支所必需的紧急步骤或行动。在任何情形下，管理方均应在合理可行的情况下尽快以口头和书面方式通知业主该等紧急情况的存在以及管理方就其所采取的相关措施。管理方对该等紧急情况的发生不存在任何本协议项下的违约、故意不当或重大过失以及管理方处理该等紧急情况不存在违约、故意不当或重大过失的情况下，业主应就该等处罚或责任负责并应报销管理方因此做

出的任何合理代垫支出（如有），前提是管理方应向业主提供证明该项代垫支出发生的书面文件及符合适用的会计及税务要求的正式税务发票或合规有效的凭证。

7. 业主的承诺

7.1 不干涉

除非管理方的行为违反了适用法律或本协议约定，或根据本协议第4.2.4(a)条明确约定，业主不应干涉或允许任何其他人士干涉管理方或其各自的代表和员工在履行管理方在本协议项下的义务时所采取的行动。

7.2 协助和配合

业主应为管理方开展管理服务提供便利、协助和配合，包括但不限于：

- 7.2.1 业主应根据本协议的约定向管理方及时提供为完成管理服务而合理要求的协助（包括根据本协议约定需签署的任何文件上加盖业主公章）并允许管理方的代表和员工能够获取为完成管理服务所需的业主及项目的相关信息。业主承诺，(i)管理方因提供管理服务而合理要求的任何授权、批准、协助、文件及资料，业主应在本协议约定的时间内提供给管理方，而不应不合理地拒绝或延迟给予，(ii)在管理方提出合理要求后的合理期限内提供必要及合理协助、联系相关政府部门以确保管理方获得提供管理服务所需的所有许可。业主应负责处理在管理服务范围以外的所有其他事务；
- 7.2.2 就业主授权管理方(i)管理业主的银行账户，及(ii)使用业主的印章的事宜，及时与管理方达成一致意见并签署所需的授权书；
- 7.2.3 本协议生效之日，业主须向管理方出具符合附件八（业主向管理方出具的书面授权委托书）格式的书面授权委托书。为履行管理方在本协议项下的义务和责任，根据本协议的条款和条件，业主授权管理方以业主或（根据授权范围）管理方名义与第三方（包括承租人）交涉及/或建立法律关系。业主承认据此成立的法律关系对其具有拘束力；
- 7.2.4 业主应在目标资产内为管理方提供适合的办公场所和条件；
- 7.2.5 业主按第 6.5 条指派总经理作为业主代表在管理期间内常驻目标资产或双方一致同意的其他地点，业主代表负责根据本协议项下全权代表业主及时行使业主在本协议项下的权利及履行业主在本协议项下的义务，其给予管理方的所有指示、回复、确认、反馈、批准及同意均视为业主的行为，并对其有绝对效力；
- 7.2.6 业主应在管理方提出合理要求后的合理期限内提供必要及合理的协助，包括提供协助以使目标资产获得目标资产的经营所需的所有许可；及
- 7.2.7 如果业主的法定代表人或总经理发生变更，在该等变更发生后尽快但不超过十（10）个工作日内以书面方式通知管理方。

7.3 资金安排

- 7.3.1 业主应按照年度商业计划和预算提前准备应投入的运营资金，并按照管理方的申请及时支付各项应付款项。
- 7.3.2 管理方为完成管理服务所产生的符合年度商业计划和预算或经业主事先批准的所有运营费用均应由业主承担。
- 7.3.3 如发生第 6.6 条约定的情形，且管理方已为业主实际垫付了任何运营费用（“代垫支出”），业主应报销管理方该等代垫支出及其对应的应收税费。

8. 管理服务费

8.1 管理服务费的计算标准

- 8.1.1 作为管理方提供管理服务的对价，业主应在管理期间内按照第 8.2 条规定的标准和方式向管理方支付资产管理服务费（“资产管理费”）。资产管理费作为管理方的酬金，已包括应付增值税的含税价。
- 8.1.2 资产管理费仅包括 (i) 业主给管理方的酬金以及 (ii) 按照适用法律应由管理方承担的所得税和增值税。
- 8.1.3 管理服务费不包括：(i) 管理方为提供其在本协议项下的管理服务而聘用的员工（“相关员工”）的支出（包括但不限于工资、薪资、奖金、福利、补偿金、员工招聘费、社保金和政府规定的应为相关员工缴纳的其他法定款项及其他实际开支（例如食宿费、车旅费、加班费、现场服务费））（“相关员工成本”）；及 (ii) 管理方为履行管理服务而支出的办公费用（包括但不限于办公场所租金、办公设备用品）、通讯费、差旅费、业务招待费及其他费用。为免存疑，就个别相关员工而言，如提供管理服务只为该相关员工职责的一部分（即该相关员工也为管理方的本协议以外其他业务提供服务），则该相关员工所衍生的相关员工成本应只限于管理方聘用该相关员工的支出按该相关员工就提供管理服务所花费时间比例的份额。管理方应以合理商业努力控制及运用本第 8.1.3 条所述的支出，并以合理商业努力尽量确保相关支出不超出其预算金额。
- 8.1.4 管理方应在制订年度商业计划和预算草案时列明第 8.1.3 条所述的支出和费用的预算供业主批准（但业主不得不合理地拒绝或延迟批准上述支出和费用预算）。经业主批准的年度商业计划和预算范围内实际产生的第 8.1.3 条所述的支出和费用应为运营费用的一部分，并由业主按月向管理方支付，以便管理方向相关员工或相关方进行支付。为免疑义，所有相关员工应是管理方的雇员，而不应作为，亦不应被视为是业主的雇员。

8.2 资产管理费的计算和支付

- 8.2.1 自管理期间起始日开始的每一财务年度的资产管理费应按如下金额计算：

$$\text{每一财务年度的资产管理费} = \text{目标资产该财务年度的运营净收入} \times 7\%$$

- 8.2.2 尽管有第 8.2.1 条的约定，管理期间内任何不足一个完整财务年度的年份，该不完整财务年度的资产管理费应按下列公式计算得出：

$(\text{目标资产该财务年度的运营净收入} \times 7\%) \times (\text{该年度实际提供管理服务的日历天数} \div 365 \text{ 天})。$

- 8.2.3 受限于第 8.2.4 条和第 8.2.5 条，本协议签署后业主应以每一个财务年度为一期向管理方支付资产管理费。资产管理费应于业主收到管理方出具的相应金额的增值税专用发票后的十（10）个工作日内向管理方支付。

- 8.2.4 受限于第 8.2.5 条，在每个财务年度开始后的三十（30）日内，管理方应书面通知业主根据如下公式计算得出的该财务年度的资产管理费（“资产管理费暂定金额”）：

$\text{每一资产管理费暂定金额} = \text{该财务年度的年度商业计划和预算草案中所列的预算运营净收入} \times 7\%$

管理方应在向业主书面通知资产管理费暂定金额后的二（2）个工作日内，向业主开具该资产管理费暂定金额的增值税专用发票，业主应在收到增值税专用发票后的十（10）个工作日内向管理方支付资产管理费暂定金额。

在业主每一财务年度的经确认运营净收入出具后的十（10）个工作日内，管理方应根据经确认运营净收入按第 8.2.1 条计算该财务年度的资产管理费最终总额（“资产管理费最终总额”）并书面通知业主。如资产管理费最终总额超过业主已就该财务年度实际支付的资产管理费暂定金额（超出差额为“资产管理费向上调整差额”），业主应于支付该资产管理费最终总额按上述条款被确定当日所属日历年的下一个财务年度的资产管理费暂定金额的同时向管理方支付该资产管理费向上调整差额。如资产管理费最终总额低于业主已就该财务年度实际支付的资产管理费暂定金额的（不足差额为“资产管理费向下调整差额”），业主有权在支付该资产管理费最终总额按上述条款被确定当日所属日历年的下一个财务年度的资产管理费暂定金额时直接抵扣该资产管理费向下调整差额。

为免疑义，若管理期间开始之日起至当年 12 月 31 日为一个不完整财务年度，则自本协议生效之日起的三十（30）日内，管理方应书面通知业主根据该管理期间起始日所在财务年度的年度商业计划和预算草案中所列的预算运营净收入参照本条上述之相关约定的计算公式，计算并一次性支付管理期间开始之日起至其所在的剩余财务年度暂定的资产管理费金额，并于次年参照上述约定，按照经确认运营净收入计算得出该不完整财务年度最终的资产管理费总额并进行调整。

- 8.2.5 在管理期间的最后一个财务年度，管理方应在该财务年度开始后的三十（30）日内书面通知业主根据如下公式计算得出的管理期间内最后一个财务年度的资产管理费（“末年资产管理费暂定金额”）：

末年资产管理费暂定金额 = 该财务年度的年度商业计划和预算草案中所列的预算运营净收入 × 7%

管理方应在向业主书面通知末年资产管理费暂定金额后的二（2）个工作日内，向业主开具该末年资产管理费暂定金额的增值税专用发票，业主应在收到增值税专用发票后的十（10）个工作日内向管理方支付末年资产管理费暂定金额。

为免疑义，如管理期间涉及的该最末年度不是一个完整的财务年度，则该年度的资产管理费按照第 8.2.2 条约定的原则进行计算，且管理方应在向业主书面通知按照第 8.2.2 条约定计算所得的管理期间内最后一个不完整财务年度暂定的资产管理费金额（即该不完整财务年度的末年资产管理费暂定金额）后的二（2）个工作日内，向业主开具相应的增值税专用发票，业主应在收到增值税专用发票后的十（10）个工作日内一次性向管理方支付最后一个不完整财务年度的末年资产管理费暂定金额。

管理期间届满之日或终止之日的二十（20）个工作日内，管理方应根据管理期间届满之日或终止之日的经确认运营净收入，计算并书面通知业主管理期间最后一个财务年度的资产管理费最终总额和管理期间倒数第二个财务年度（根据上述第 8.2.4 条计算得出）的资产管理费最终总额（“末期资产管理费最终金额”）。如末期资产管理费最终金额高于业主已支付的管理期间倒数第二年的资产管理费暂定金额和末年资产管理费暂定金额之和，业主应于收到管理方开具的显示该等差额的增值税专用发票后十（10）个工作日内向管理方支付差额。如末期资产管理费最终金额低于业主已支付的管理期间倒数第二年的资产管理费暂定金额和末年资产管理费暂定金额之和，业主应就此向管理方提供《开具红字增值税专用发票通知单》，管理方应在收到该通知单后十（10）个工作日内向业主返还超出的金额并提供相关增值税发票（如需）。

9. 管理交接

在管理期间届满后，管理方应：

- 9.1.1 有序但合理尽快、尽职且经济地采取必要措施结束管理服务的履行；
- 9.1.2 如果业主已任命其他人在之后继续提供目标资产运营或管理服务，则与该等其他人全面合作以在合理范围内有序交接；及
- 9.1.3 在管理期间届满或本协议终止后三十（30）个工作日内，双方应厘清和确认管理方向业主交付的与目标资产有关的由管理方控制的或编制的除与管理方聘用的员工有关的资料之外的所有文档记录（包括租约及其他协议、与租约及其他协议有关的往来函件、提供管理服务的资料、提供物业管理监督服务的资料、账簿及其原始凭证（包括税务发票）、以及与主管部门和政府官员的书面通讯往来）。在双方厘清和确认上述交付文件、且上述文件具备随时交付的条件后，管理方应尽快并在该三十（30）日届满之次日（或者双方另行协商确定的日期）向业主交付上述文件。在管理方交付上述文件的当日，业主应付清依据本协议到期应付的管理服务费和其他费用。文件交付当

天的安排为：(i) 双方根据之前的厘清和确认结果清点应交付的文件无误后在清点现场等待，由业主发出付款指令，将业主应付清依据本协议到期应付的管理服务费和其他费用支付进管理方的账户；(ii) 在管理方账户已经收到付款后，管理方应当场向业主交付文件。

- 9.1.4 在管理期间期满的情况下，应业主合理要求，应在不超过六（6）个月的期间内继续提供全部管理服务，前提是管理方在此期间继续有权获得该期间内按实际天数按比例计算的管理服务费。

10. 陈述及保证

10.1 陈述及保证

在本协议签署日，业主和管理方互相作出如下陈述及保证：

- 10.1.1 该方是根据中国法律合法设立并有效存续的公司；
- 10.1.2 该方具有签订、履行本协议项下义务及责任的所有权利、授权及许可；
- 10.1.3 该方已经采取一切适当和必要的公司行动签署本协议，且本协议条款构成该方的合法、有效、有约束力并可执行的义务及责任；
- 10.1.4 本协议之签字页上该方名称一栏中的签字由获该方正式授权的签字人有效签署（为免存疑，前述“有效签署”包括加盖法定代表人的人名章）；及
- 10.1.5 本协议的签署和交付以及其履行本协议项下义务均不会与其作为一方的任何协议或其他合同或文件或组织性文件的条款相冲突也不会因此构成违约。

10.2 管理方的进一步陈述及保证

管理方向业主作出如下进一步陈述、保证及承诺：

- 10.2.1 管理方无须就提供管理服务而需在其现有资质之外获得有权政府机关颁发的其他特殊资质；
- 10.2.2 管理方具有从事类似房地产项目资产管理的丰富经验，充分理解本协议的所有条款；
- 10.2.3 管理方的权限应受限于业主不时作出的且与本协议的条款和条件相一致的任何书面指引或指示；
- 10.2.4 在管理期间内，管理方提供资产管理服务应接受业主的监督；及
- 10.2.5 管理方具有签署本协议以及履行本协议项下责任、义务的能力。

10.3 不招揽员工

- 10.3.1 业主不得且应促使其任何关联方不得直接或间接劝诱管理方或其关联方的员工加入业主或其关联方（加入的形式包括但不限于与业主或其关联方直接签署劳动合同，或通过劳动派遣的形式或其他形式以类似于员工的身份为业主或其关联方提供服务）。

11. 违约责任和赔偿

11.1 违约责任

- 11.1.1 在不影响本协议其他条款适用性的前提下，若任何一方（“违约方”）违反本协议项下的任何义务、责任、承诺、陈述及/或保证，均应视为违约，违约方应向另一方（“非违约方”）赔偿因其违约所引致的或与之有关对非违约方所造成的所有损失，使之免受损害，并且该赔偿不影响非违约方在本协议项下和其根据法律所享有的其他权利和救济。但在任何情况下，管理方于本协议项下的违约和赔偿责任不应超过其已实际收到的管理服务费总额，但由于管理方的欺诈、故意或重大过失造成业主损失的情形除外。各方进一步确认，一方不对另一方的任何间接损失负责（包括利润损失或名誉损害）。
- 11.1.2 违约方违约时，非违约方有权要求违约方继续履行本协议，且各方明示放弃以损害赔偿已充分为由而进行抗辩的权利。
- 11.1.3 如业主未及时向管理方支付本协议项下应向管理方支付的管理服务费时，每逾期一日，业主应向管理方支付相当于逾期未付款的 0.05% 作为滞纳金。
- 11.1.4 除本协议另有规定或法律规定，任何一方均不得擅自单方面终止本协议，否则视为对本协议的违约；如果业主或管理方擅自单方面终止本协议，在不影响管理方或业主（视情况而定）在本协议项下获得任何权利及救济的情况下，违约方应向非违约方赔偿因此遭受的所有损失。

11.2 责任免除

在不影响第11.1条规定的前提下，管理方无需对因本协议引起的或与之有关的以下任何损失负责：

- 11.2.1 因发生不可抗力事件或任何经合理商业努力仍无法避免的政府部门的作为或不作为导致的任何无法履行或延迟履行而造成的损失；
- 11.2.2 因业主原因导致损失发生或扩大的，就发生或扩大部分的损失；
- 11.2.3 业主已通过保险或其他途径获得补偿的，在已获得补偿金额的范围内；
- 11.2.4 因业主违约（包括不履行、延迟履行或违反其在本协议下或与之有关的义务、陈述、保证或承诺）或是因为业主违反其他责任和义务（包括与其他第三方的约定和向其他第三方作出的承诺）而造成的损失；

11.2.5 因业主单方对目标资产的运营计划（包括但不限于年度商业计划和预算）的变更造成的损失。

11.3 进一步赔偿

任何人士就管理方提供管理服务或与管理方提供管理服务相关的事项提起或提出任何诉讼、索赔或请求而导致管理方可能遭受或承担的任何损失，业主应向管理方承担赔偿责任（但因管理方或其员工的欺诈、故意违约或重大疏忽而导致的管理方的损失除外）。业主应当有权就该等诉讼、索赔或请求适用的任何权利主张或责任提出抗辩，而且应当进行抗辩，但费用自理而且自行选择其律师。如果管理方拟对该等诉讼、索赔或请求进行抗辩的，管理方应事先书面通知业主；如果业主未就该等诉讼、索赔或请求采取合理可行的行动积极进行抗辩，且在管理方书面通知后的三（3）个工作日仍不采取行动抗辩，但管理方依其合理商业判断认为应当进行抗辩的，管理方可自行进行抗辩，且因抗辩所产生的合理费用由业主承担（但该等费用须经业主批准，而且该等批准不得被不合理拒绝或延迟作出）。业主或管理方（视情形而定）应当定期通知其他一方所有诉讼程序的状态进展。

12. 期限和终止

12.1 本协议应自第 17.13 条约定的生效之日起生效，直至各方履行完毕其在本协议项下的义务之时，或本协议提前终止之日为止。

12.2 业主终止

如果出现以下任一情形，业主可经向管理方发出书面通知而终止本协议，且不影响本协议所包含的或业主以其他方式可以享有的任何其他权利、补偿或权力：

12.2.1 如果管理方发生任何无力偿债事件；

12.2.2 如果管理方 (i) 就履行本协议项下的职责对业主实施了欺诈或者因故意或重大过失在重大方面违反本协议规定的声明、保证、承诺或义务（为免疑义，前述重大方面的违反包括但不限于管理方非法挪用业主资金或违反本协议第 16.1 条的约定），并且 (ii) 在业主向管理方送交书面通知之后，管理方未在三十（30）日内纠正该等行为；或者，如果该等违约无法在该三十（30）日期限内得以纠正；而管理方未在该三十（30）日期限内开始纠正该等违约或未在该三十（30）日期限后的合理期间内（在任何情况下不晚于业主送达关于该等违约的书面通知后六十（60）日内）纠正该等违约；或

12.2.3 管理方不再是瑞安关联方。

12.3 管理方终止

如果出现以下任一情形，管理方自行选择终止本协议并辞去管理方职务，且不影响本协议所包含的或管理方以其他方式可以享有的任何其他权利、补偿或权力：

12.3.1 如果业主发生任何无力偿债事件；

- 12.3.2 如果业主 (i) 就履行本协议项下的职责对管理方实施了欺诈或者因故意或重大过失在重大方面违反本协议规定的声明、保证、承诺或义务（为免疑义，前述重大方面的违反包括但不限于业主非法挪用其资金（如适用）或违反本协议第 16.1 条的约定），并且 (ii) 在管理方主向业主送交书面通知之后，业主未在三十（30）日内纠正该等行为；或者，如果该等违约无法在该三十（30）日期限内得以纠正，而业主未在该三十（30）日期限内开始纠正该等违约或未在该三十（30）日期限后的合理期间内（在任何情况下不晚于管理方送达关于该等违约的书面通知后六十（60）日内）纠正该等违约；
- 12.3.3 除因不可抗力事件导致的迟延或管理方违反本协议导致的迟延外，如果业主未在管理服务费到期时向管理方支付该等款项且未在管理方发出关于未付款的书面通知后三十（30）日内作出该等付款；或
- 12.3.4 如果业主未根据本协议约定期限及时作出管理方为履行本协议内所包含的其义务所需要或适当要求的指示、同意或批准，或未根据本协议约定采取管理方为履行该等义务所需要或适当要求的其他措施，并且该等违约在业主收到管理方的违约书面通知后持续达三十（30）日；或者，如果该等违约无法在该三十（30）日期限内得以纠正，而业主未在该三十（30）日期限内开始纠正该等违约且未在此后合理期间内（在任何情况下不晚于管理方送达关于该等违约的书面通知后六十（60）日内）纠正该等违约。

12.4 不可抗力事件终止

若任何不可抗力事件令一方或各方无法履行其在本协议项下的主要义务，而且自不可抗力事件产生之日起的六（6）个公历月后，该等不可抗力事件仍然存在，且管理方和业主未能在该不可抗力事件发生后六（6）个公历月内就如何实现本协议目的达成一致，则任何一方均有权提前三十（30）日书面通知有关另一方终止本协议。

12.5 其它终止

12.5.1 如果在本协议履行期间，业主因任何原因不再持有目标资产，则自业主不再持有目标资产之日起，本协议自动终止。

12.5.2 如果在本协议履行期间，发生如下情形的，本协议自动终止：

- (i) 瑞安或其任何关联方不再直接或间接地持有目标资产的任何权益；
- (ii) 瑞安没有履行合作协议约定的补足义务，并且经过有关书面催告二十（20）个工作日后仍未完成纠正；或
- (iii) 业主股东的普通合伙人根据合作协议约定成为处置方，并届时买方要求更换管理方，且该处置交易完成后瑞安及其关联方不再直接或间接地持有目标资产的任何权益。

12.6 终止的影响

- 12.6.1 除本协议另有明确相反规定外，本协议因任何原因终止均不损害或影响任何一方在终止前在本协议项下或与之相关的已产生的权利或主张。
- 12.6.2 受限于第 9.1.3 条的规定，本协议因任何原因终止，各方应按照本协议的约定在终止后三十（30）个工作日内结清在本协议终止之前已发生的费用。
- 12.6.3 如本协议因任何原因终止，各方的一切权利和义务即不再有效，但明确规定在本协议终止后继续有效的、或者从性质或上下文来看拟在终止后继续有效的条款（包括但不限于第 9、11、12.6、13、14 及 17 条）在本协议终止之后应继续完全有效。

13. 知识产权

13.1 知识产权之权属

- 13.1.1 管理方同意并确认，对于其在为业主提供管理服务期间于任何现存或未来的物质上开发、创造的知识产权，该等知识产权均归业主所有（“业主知识产权”）。
- 13.1.2 业主知识产权应被视为管理方分配给业主的且专属于业主的财产权利。
- 13.1.3 管理方保证其对业主知识产权（在业主知识产权归业主所有前）享有全部法律权益，且业主知识产权不侵害任何第三方的权益。

13.2 知识产权许可使用

- 13.2.1 业主不可撤销地授权管理方为提供本协议项下项目管理服务之目的免费使用业主知识产权及业主拥有的与目标资产相关的其他知识产权。
- 13.2.2 管理方不得将任何业主知识产权用于任何其他项目或任何其他目的，且未经业主和相关方事先书面同意，管理方不可将业主知识产权或其他第三方的知识产权用于任何其他项目。

14. 保密

14.1 保密义务

- 14.1.1 除第 14.1.2 条规定的情况外，每一方应对其或其关联方收到或取得的与下述各项有关的任何形式的任何文件、材料及信息（无论是技术性的还是商业性的）（“保密信息”）予以严格保密，并不得透露或使用该等保密信息：
- (a) 一方或其任何关联方的业务、财务或其他事务（包括未来计划和目标）；
 - (b) 本协议的存在或其条款或本协议所规定的任何交易；
 - (c) 就本协议或本协议所规定的任何交易进行的任何磋商或谈判；及

(d) 在履行本协议过程中获取的关于目标资产的所有事项。

14.1.2 就本协议而言，“保密信息”包括第 14.1.1 条所指的资料，但不包括：

- (a) 在披露一方披露之前已为接收一方合法拥有的、且并非从披露一方取得的任何文件、材料或其他资料（但若接收一方知晓某一人士对披露一方负有保密义务，则因该人士披露而获取的文件、材料或其他资料除外）；
- (b) 已为公众普遍知悉的任何文件、材料或其他资料（但因违反本协议或违反各方之间的任何其他保密义务，或因该等资料的接收一方由于其代表、代理人、供应商或承包商的原因而违反本协议所造成的情形除外）；或
- (c) 接收一方未经参考保密资料而独立开发形成的任何文件、材料或其他资料。

14.2 允许的披露和使用

第 14.1 条及本协议的任何其他条款不禁止在下述情况下及下述范围内披露或使用任何保密信息：

- 14.2.1 适用法律规定的或对接收一方或其关联方拥有管辖权的任何证券交易所或监管部门或政府部门（无论位于何地）要求进行的（无论该等要求是否具有法律效力）披露或使用；
- 14.2.2 为进行因本协议而产生的或与本协议相关的任何司法、仲裁或其他类似程序而需要进行的披露或使用，就接收一方的税收事宜而被合理要求向税务机关进行的披露，或为制备接收一方的任何法定报表而被合理要求进行的披露；
- 14.2.3 (a) 向接收一方的关联方、或向接收一方或其关联方的高级职员、员工、审计师、专业顾问或其他顾问进行的披露及 (b) 就业主作为接受一方而言，向业主的直接股东或其该等股东关联方的高级职员、员工、审计师、专业顾问或其他顾问进行的披露，前提是 (i) 就管理方为接受一方时，该等披露仅在实现本协议之目的合理所需的范围内作出，(ii) 获得所披露资料的人士是因其业务需要而需接触保密资料，而且该等人士已知悉该等资料的保密性质。根据本第 14.2.3 条向任何人士披露资料的一方应对该人士对本第 14 条的任何违反行为承担责任，如同该人士为本协议的一方；或
- 14.2.4 披露一方已事先书面同意的披露或使用。

但在根据第 14.2.1 条或第 14.2.2 条规定披露或使用任何资料之前（向税务机关披露的情况除外），相关接收一方应向披露一方发出合理的事先书面通知（包括可能存在的任何有关书面请求的副本），且资料的披露应在法律允许的范围内采用旨在保护其保密性的方式进行。如在收到该项通知后，披露一方希望采取行动反对或限制该等潜在的披露，或希望就被要求披露的资料寻求一项保护性命令，该方可自担费用采取上述行动或寻求上述命令，接收一方应向其提供所要求的任何合理协助。

14.3 继续有效

即使本协议终止，本第14条的规定在本协议终止后十（10）年内继续有效。

15. 不可抗力事件

15.1 若任何一方因不可抗力事件完全或部分不能履行本协议项下的相关义务，则该一方须于知晓该不可抗力事件发生后立即向另一方发出包含下列事项的书面通知：

15.1.1 据该一方所知，不可抗力事件的具体情形及相关证明材料；及

15.1.2 在可预见范围内，该一方无法履行或需迟延履行义务之相应范围。

15.2 在不可抗力事件消失前，受不可抗力事件影响的本协议项下义务将被暂停履行，且有关一方不被视为违反本协议项下任何义务。

15.3 受不可抗力事件影响的一方应尽其所能尽快克服或消除不可抗力事件带来的不利影响。

16. 反腐败行为

16.1 管理方和业主互相承诺，在履行本协议过程中，该方将遵守，还将确保其关联方及该方与其关联方的董事、管理人员、雇员及任何代表上述人士行事的其他人士将遵守任何反腐败法律的规定。

16.2 一方应另一方不时合理要求应书面确认该方已遵守了第 16.1 条项下承诺，还将应另一方合理要求，提供相关证明材料。

17. 其他规定

17.1 通知

17.1.1 本协议要求的或根据本协议作出的任何通知、请求、要求和其他通信（统称“通知”）往来应以书面形式进行且一旦根据下列条款交付或寄送，即视为适当发出及送达。该通知应送往：

致业主

地址： 佛山市禅城区祖庙街道祖庙路29号岭南天地商业大厦18层

收件人： 冯志生

电子邮箱： paul.feng@xintianti.com

致管理方

地址： 上海市黄浦区淮海中路333号瑞安广场26层F室

收件人： 法务总监

电子邮箱: willie.uy@shuion.com.cn

17.1.2 通知在下列时间视为送达（“送达”）：

- (a) 如以专人递送、快递方式发送，以签收之时即视为送达；
- (b) 如以邮寄方式递送（除有证据显示通知已在较早时间送达外），以投邮后第五（5）日即视为送达；
- (c) 若以传真方式发送，当传真机发出成功发出的确认时视为送达；或
- (d) 若以电子邮件形式发送，当收件人的IT系统记录下收到邮件的确认时即视为送达。

17.1.3 在本协议有效期内，任何一方均有权变更第 17.1.1 条所述信息，但应于变更前二（2）个工作日内按第 17.1.1 条规定将更改内容书面通知其他方。

17.2 转让和替代

17.2.1 除非本协议另有约定，未经另一方事先书面同意，任何一方不得向第三方直接或间接转让其在本协议项下的部分或者全部的权利和/或义务，但管理方向其关联方转让其在本协议项下的全部的权利和义务的除外（管理方向其关联方转让其在本协议项下的全部的权利和义务仍需经过业主的书面同意，但业主不得不合理地拒绝给予或迟延给予该等书面同意）。违反本第 17.2.1 条的任何拟议的转让均自始无效。

17.2.2 本协议应对双方及其继受人和获准的受让人有约束力。

17.2.3 考虑到适用法律的强制性规定，双方在此同意并确认，排除全部及任何其他人为因素，而仅就管理方作为本协议的签署方这一单独事件，如将直接引致：(i) 本协议被相关政府部门认定为无效；或 (ii) 任何一方因签署及/或履行本协议而被相关政府部门处以相关行政处罚，则管理方有权指定其适格的并具备履行本协议能力（包括具备满足本协议要求的资质、经验、技能）的关联方替代本协议项下的管理方。为免疑问，如前述替代事项发生，管理方应无条件地在管理方指定的适格的关联方替代管理方签署并履行新的协议之前，作为本协议项下的全部管理方之全部及任何义务的连带责任人，以确保业主在本协议项下之全部及任何权利不会因替代事项而遭致任何损失。

17.3 进一步保证

每一方均应采取一切必要的行动，包括签署、交付或实施适用法律规定的或有关另一方合理要求的一切必要的文件、行动或其他事宜，以实现本协议之目的。

17.4 修订

对本协议的任何修改、修订或变更，除非根据中国适用法律以书面形式作出并经每一方或其代表签署，均为无效。

17.5 可分割性

如本协议任何条款被认定为全部或部分不合法、无效或不可强制执行，本协议其余部分的合法性、效力和可强制执行性均不受影响。

17.6 费用和税收

除本协议另有规定或各方书面约定的外，每一方应承担其所发生的与准备、谈判和签订本协议有关的费用，并应负责支付其按照中国适用法律的规定就本协议所述事项有责任支付的任何税收。

17.7 权利救济

17.7.1 一方未行使或延迟行使与本协议有关的任何权利或救济均不应构成对权利或救济的放弃，一方单次或部分行使任何权利或救济亦不应妨碍其另行行使或进一步行使该项权利或救济，或行使任何其他权利或救济。本协议规定的权利和救济系为累积权利和救济，并不排除任何其他权利和救济（不论是法定权利或其他权利）。对本协议项下任何违约的豁免不应构成对任何后续违约的豁免。

17.7.2 在不影响一方在本协议下可能享有的任何其他权利或救济的情况下，各方确认并同意，对本协议的任何违约仅进行损害赔偿可能不足以对该等违约做出救济，因此守约方（在损害赔偿之外）就任何潜在的或实际的违反本协议任何规定的行为寻求禁止令、强制履行令及法律允许的其他非金钱救济均为适当的。

17.8 完整协议

本协议及本协议内所述的文件构成各方就本协议事项达成的完整协议，并取代各方之间此前有关该标的事项的所有协议。

17.9 适用法律

本协议应适用中国法律并依其解释。

17.10 争议解决

17.10.1 因本协议引起的或与本协议有关的任何争议，各方应通过友好的谈判方式协商解决。如果在争议发生后三十（30）天内仍无法通过前述谈判达成任何解决方案，则任何一方有权将该争议提交至中国国际经济贸易仲裁委员会，按照该会届时有效的仲裁规则和程序在深圳仲裁解决。

17.10.2 仅受制于对其有约束力的保密义务，涉入仲裁的一方应与另一方合作以充分披露另一方要求的、与该仲裁程序有关的一切信息和文件，并使另一方可全面查阅该等信息和文件。

- 17.10.3 仲裁使用的语言为中文。仲裁庭由三（3）名仲裁员组成。仲裁庭的裁决是终局的，对各方均有约束力，胜方可向有管辖权的法院申请强制执行该等裁决。通过同意进行仲裁，各方不可撤销地放弃他们向任何法院或其他司法机构进行任何形式的上诉、复查或追索的权利。
- 17.10.4 若可能，任何一方均有权在仲裁庭组成之前向有管辖权的法院或在仲裁庭组成之后通过仲裁庭向有管辖权的法院申请临时禁制令或财产保全令的救济。
- 17.10.5 发生任何争议并就争议进行仲裁时，除争议事项外，各方应继续行使其各自在本协议项下的其他权利，履行其各自在本协议项下的其他义务。
- 17.10.6 仲裁费用应由败方承担，但仲裁裁决另有裁定的除外。
- 17.10.7 在任何仲裁程序及执行任何仲裁裁决的任何法律程序中，各方均明确放弃以主权豁免为理由的辩护或基于其事实是或声称是一个主权国家的机构或部门为理由的辩护。

17.11 无合伙、合营、联营关系或合作开发或代理关系

本协议任何规定（或其拟议的任何安排）均不构成且不得被视为构成各方之间任何合伙、合营、联营或合作开发关系，并且除非本协议中有明确规定，任何一方也不构成任何另一方在任何意义上的代理人。

17.12 对等文本

本协议可一式多份由各方分别在不同的文本上签署，并可以扫描的 PDF 格式互换。每一文本均为原件，但各对等文本一起应构成本协议的一份完整正本。

17.13 签署及生效

本协议以中文签署。本协议经各方法定代表人或授权代表签字并加盖公章（如有）后自合作协议项下的交易完成日（具有合作协议项下的定义）起生效。本协议一式四份，各方各执两份，具有同等法律效力。

（以下无正文）

[资产管理协议签署页]

有鉴于此，各方的正式授权代表已于签署日签署本协议，以资证明。

佛山安盈房地产开发有限公司

(公章)

法定代表人/授权代表 (签字)

[资产管理协议签署页]

有鉴于此，各方的正式授权代表已于签署日签署本协议，以资证明。

瑞安新天地（上海）商业管理有限公司

（公章）

法定代表人/授权代表（签章）

附件一
定义和解释

1. 定义

除非本协议另有定义，本协议中使用的术语的含义如下：

“保密信息”具有第14.1.1条赋予的含义；

“本协议”具有本协议引言部分赋予的含义；

“不可抗力事件”指一方不能预见、不能避免且不能克服的任何行为、事件或起因（除资金匮乏之外），包括：

- (i) 天灾、海难、航行事故、战争、蓄意破坏、暴动、叛乱、民众骚乱、国家紧急状态（不论依据事实或法律）、戒严、火灾、雷电、洪灾、飓风、地震、山崩、风暴或其它不利天气因素、爆炸、电力短缺、传染病、隔离检疫、辐射或放射性污染；
- (ii) 任何政府部门或其它有权机关（包括任何有管辖权的法院）的作为或不作为，包括通过立法、规定、改变立法、法令等有强制约束力的命令或公示、通知等形式进行的征收、征用、限制、禁止、干预或禁止；或
- (iii) 非因任一方引起的能源供应故障性中断或市场上的劳动力、燃料、机械装置、设备或原材料短缺或交通运输中断；

“财务年度”指每年的1月1日至12月31日，而管理期间最后一个财务年度应为当年1月1日至管理期间结束日；

“测量期间”具有第4.2.4条所述之含义。

“承租人”指目标资产任何部分承租人或许可使用人；

“代垫支出”具有第7.3.3条赋予的含义；

“单一科目”指附件六（单一科目）中列举的分项支出；

“反腐败法律”是指适用于业主和管理方的任何司法管辖区内的所有适用反贿赂、反腐败法律法规和规范；

“工作日”指中国商业银行通常均对外营业的日期，但周六、周日和法定节假日除外；

“非违约方”具有第11.1.1条所述之含义；

“各方”具有本协议引言部分赋予的含义；

“管理不达标”具有第4.2.4条所述之含义；

“管理方”具有本协议引言部分赋予的含义；

“管理服务”具有第4.1条所述之含义；

“管理服务费”具有第8.1.1条所述之含义；

“管理服务关键员工”指就任本协议附件七（管理服务员工组织架构）内所述关键职位的管理方员工；

“管理期间”具有第3.2条所述之含义；

“管理期间起始日”具有第3.1条所述之含义；

“关联方”指就某一人士而言，指直接或间接地控制该人士或受该人士控制或与该人士共同受他人控制的每一人士。但为本协议之目的，业主不视为管理方的关联方；

“经确认运营净收入”具有第4.2.4条所述之含义；

“控制”就任何人士而言，(a) 就公司而言，指直接或间接：(i) 持有该公司50%以上有表决权的资本，且该表决权可在该公司的股东会上行使；(ii) 控制该公司的董事会会议或类似机构的会议上50%以上的表决权；且(iii) 控制该公司董事会或类似机构大多数成员的任免；(b) 就任何其他人士而言，拥有其所有权或有能力指导该人士的大多数投票权；或(c) 如其为公司或任何其他人士，直接或间接拥有主导或控制其财务及运营管理及政策方向的权力（不论是否通过拥有投票权的股份、还是通过管理或咨询协议、合同、代理或其他方式实现）；“被控制”、“受控制”应据此解释；

“末年资产管理费暂定金额”具有第8.2.5条所述之含义；

“末期资产管理费最终金额”具有第8.2.5条所述之含义；

“目标资产”具有本协议鉴于部分(A)赋予的含义；

“目标资产当事方”具有第4.2.7条所述之含义；

“年度商业计划和预算”指经业主按第5.2.1条批准的年度商业计划和预算草案或修订案；

“权益负担”指包括但不限于：

- (i) 任何种类之抵押、质押、留置权、负担、地役、通行权、契诺、其他第三者权利、保留所有权、优先取舍权、优先购买权、任何土地权益、（不转移占有的）抵押或担保权益；
- (ii) 任何司法机关或其他有权政府部门的查封、扣押及冻结等；
- (iii) 任何令任何权利从属于任何第三者权利之后的安排；及
- (iv) 任何合约下之抵销权；

“人民币”指中国的法定货币，其基本单位为元；

“适用法律”就任何人士而言，指适用于该人士的任何政府部门任何法律、法规、行政或部门规章、条例、通知、指令、条约、司法决定（包括但不限于最高人民法院对法律和行政法规作出的司法解释）、判决、裁定或命令，也包括对其不时经修订或变更的版本；

“双方”具有本协议引言部分赋予的含义；

“税收”指在任何国家、地区、政府部门征收的税收、征费、收费、费用或其他税费，包括所得税、企业所得税、利息税、工资税、财产税、任何形式的增值税、资产税、印花税、预提税、收费、费用、关税及消费税，及与征收、未缴、欠缴这些税收有关的利息、罚金或其他责任；概而言之，指应向任何国家、地区税务、海关、财政或其他政府部门或经这些政府部门授权的机构、团体、组织或实体支付的任何税收、征费、税、费用、收费或任何款项；

“送达”具有第17.1.2条所述之含义；

“损失”指就任何人士而言，任何和所有成本、直接损失、支出、费用、短缺、义务、税金、利息、罚款、责任及债务，包括：

- (i) 与上述任何一项相关的诉求或和解中支付的款项、进行调查、收取、起诉和辩护而发生的数额合理的利息或其他附加费用、罚款以及律师、会计或其他专业费用和开支；
- (ii) 因赔偿方支付上述任何一项及/或受偿方收取上述任何一项而可能须缴纳的任何税金或罚款；
- (iii) 所有直接损失、实际发生的合理费用（包括法律费用以及专家和顾问费）、收费、开支、诉讼、法律程序、索赔和要求，包括为订立本协议及其他交易文件而支付的合理费用；及
- (iv) 直接导致并已支付的对第三方的赔偿；

但损失不包括间接损失（如利润损失、商机损失或名誉损失，但因一方的侵权行为造成的名誉损失除外）；

“通知”具有本协议第17.1.1条赋予的含义；

“合作协议”指由Shui On Development (Holding) Limited、青岛瑞见私募股权投资基金合伙企业（有限合伙）、佛山瑞安天地房地产发展有限公司、佛山安盈房地产开发有限公司、兴合有限公司（Crown Fame Limited）、益励有限公司（Eastern View Limited）、盈源有限公司（Info Union Limited）、立恒有限公司（Land Pacific Limited）、东享有限公司（Oriental Host Limited）、才邦有限公司（Rich Prime Limited）、源捷有限公司（Smart Century Limited）、南詠有限公司（Regal Victory Limited）、天津远见创新投资管理有限公司、盛鼎私募基金管理有限责任公司于2025年6月____日签署的《合作协议》；

“违约方”具有本协议第11.1.1条所述之含义；

“无力偿债事件”就任何人士而言，指下列一项或多项事件：

- (i) 如果该人士根据目前或以后有效的任何适用的破产法或任何类似法律，提出破产或重组或安排的申请，或者由有管辖权的法院裁定为破产或者无力偿债，或者为该人士债权人的利益进行转让，或者书面承认在债务到期时无一般偿债能力；
- (ii) 如果债权人申请提议根据目前或以后有效的任何适用的破产法或任何类似法律裁定该实体破产或重组，且该人士同意提出该等申请或申请在提出之日起三十（30）日内未被驳回或拒绝同时申请没有受到积极的抗辩；或
- (iii) 如果经债权人申请，破产管理人或信托人（或其他类似身份的人士）被委任接管该人士或其全部或实质性全部业务或资产，且该人士同意该等委任或该人士未在该等任命后三十（30）日内解除或撤销该等任命或采取措施免除对破产管理人、信托人或其他类似身份的人士的委任；

“相关员工”具有第8.1.3条赋予的含义；

“相关员工成本”具有第8.1.3条赋予的含义；

“项目总经理”具有第4.2.6条赋予的含义；

“许可”指任何政府部门颁发的任何执照、许可、登记注册、证书、同意、批准、批复、确认、备案及/或授权；

“业主”具有本协议引言部分赋予的含义；

“业主代表”具有第6.5条赋予的含义；

“业主知识产权”具有第13.1.1条赋予的含义；

“一方”具有本协议引言部分赋予的含义；

“预算运营净收入”具有第4.2.4条所述之含义；

“预算租金”指，就每个租约而言，根据届时有效的年度商业计划和预算内列明适用于相应业态、该租赁位置所属楼层或单位的净租金的预算金额；

“运营费用”指经批准的年度商业计划和预算中列支为运营费用的所有项目，包括：

- (i) 以管理方名义聘用的从事管理服务的员工费用和支出；
- (ii) 与目标资产有关的审计和法律服务费用、顾问费以及各项杂费（包括政府部门收取的费用、公证费、登记备案手续费、银行手续费、交通费、交际应酬费、营运团队现场办公室租金、物业管理费及水电费等）（为免疑义，第 6.6 条下的代垫支出包含在本第(ii)项所列的费用中）；
- (iii) 与目标资产有关的所有广告、招商、推广和公关费用；

- (iv) 与目标资产有关的租赁登记费、租赁复原费、物业管理费支出、办公楼/商场/停车场/场地及广告位营运费用、保险费用、大楼日常维修费用、向承租方支付的赔偿款或违约金、POS 和 WIFI 等设施设备运行费用；
- (v) 目标资产运营的房产税；
- (vi) 与目标资产运营有关的印花税、土地使用税、增值税（销项税与进项税的差额）的附加税费,及其他税；及
- (vii) 业主不时书面同意的其他费用和支出；

但运营费用不应包括以下各项：

- (i) 出售和/或处置目标资产（或其部分）所产生的任何损失；及
- (ii) 汇兑损失

“运营净收入”或“NOI”指就任何期间而言，该期间的运营收入减去该期间的运营费用后的款项，具体计算方式参见附件四（运营净收入定义）；

“运营收入”指经营和管理目标资产所获得的或累积的全部收入，包括从承租人处取得之租金、租约项下的违约金及赔偿金、推广场地使用费、广告收入、物业管理费收入、补贴付款、营运账户银行存款利息收入、营业中断保险赔款、政府津贴和因经营目标资产和服务而从任何来源取得的款项，但不应包括以下各项：

- (i) 所有目标资产的保险收益，但不包括属于运营收入部分之营业中断保险的赔款；
- (ii) 出售和/或处置目标资产（或其部分）所产生的所有收益；
- (iii) 目标资产的租赁押金和其他可返还的保证押金；
- (iv) 汇兑收益；及
- (v) 运营收入对应的增值税；

“暂定折扣”具有第4.2.4(b)(i)条所述之含义；

“资产管理费”具有第8.1.1条所述之含义；

“资产管理费暂定金额”具有本协议第8.2.4条赋予的含义；

“资产管理费最终总额”具有本协议第8.2.4条赋予的含义；

“资产管理费向上调整差额”具有本协议第8.2.4条赋予的含义；

“资产管理费向下调整差额”具有本协议第8.2.4条赋予的含义；

“政府部门”指任何政府或其分支机构或其任何组成部门，无论其级别为中央、省、市或地方，也无论其性质为行政、立法或司法，包括但不限于任何代理机构、机关、理事会、局、委员会、法庭、部门、官员、仲裁庭等；

“知识产权”指：

- (i) 专利、发明及发现（不论是否已申请专利或可否申请专利）；
- (ii) 商标、服务标志（不论是否已注册）及商标中包含的各项版权元素；
- (iii) 版权；
- (iv) 设计（不论是否已注册）；
- (v) 网络域名；
- (vi) 商标名称及商业名称；
- (vii) 保密信息及商业机密（包括承租人、租约条款、商业计划及预算）；
- (viii) 专门技术及科学与技术信息；
- (ix) 对于任何第(i)项-第(viii)项所述权利之注册申请或申请注册的权利（不论在何国家）；
- (x) 任何关于第(i)项-第(viii)项所述权利之专利特许证或注册；及
- (xi) 任何第(i)项-第(viii)项所述之权利，不论是否已注册或可否注册；

“中国”指中华人民共和国，为本协议之目的，不包括香港特别行政区、澳门特别行政区及台湾地区；

“租约”指有关目标资产任何部分的租赁合同或许可使用合同；

“组织性文件”就任何人士而言，指其不时修改的章程大纲、章程、规章、注册证书、设立证书、营业执照、股东协议、合资协议或其他协议、证书或文件或其他该人士据之（部分或完全）成立或组织且适用于该人士的内部事务运作的文件。

2. 解释

- 2.1 在本协议中使用的标题仅为引用之方便之目的，不得用于解释本协议。
- 2.2 提到条、款或附件时，指本协议的条、款或附件。提到段落时指附件中的段落。
- 2.3 上下文许可时，提到的某一“人士”包括任何个人或实体（包括任何公司、商业机构或其他企业或实体、合营企业、机构、社团、国家或政府部门）。
- 2.4 除非本协议另有约定，在本协议项下，如可行使某项权利的日期为非工作日，则可在该日期后的首个工作日行使该项权利；如应当履行某项义务的日期为非工作日，则应

在该日期后的首个工作日履行该项义务（为免疑义，任何在履行义务到期日后的首个工作日完全履行该项义务不应视为该等履行义务的一方的违约）。

- 2.5 若提及协议（包括本协议）和其他合同文件，则应视为包括其所附的所有附件和附录以及对于该等协议和其他合同文件所有随后的修订、延期、展期、替代及修改。
- 2.6 在本协议中提及的文件系指任何形式的文件，包括以纸张、电子媒体、光碟介质、磁碟介质和胶片为载体的记录和资料。
- 2.7 无论本协议有何其他约定，在本协议中提及的适用法律均包括对该等适用法律不时的修改、变更、增补或重订之文本。
- 2.8 在本协议中提及的政府部门包括依法承继这些部门职能的政府部门。
- 2.9 “包括”指“包括但不限于”。

附件二
目标资产的基本信息

Lot E （权利人：佛山安盈房地产开发有限公司）

序号	产证编号	坐落	用途	房屋建筑面积 (平方米)
1	粤（2018）佛禅不动产权第0017754号	佛山市禅城区祖庙路29号首层2号	商业	7,321.43
2	粤（2018）佛禅不动产权第0017756号	佛山市禅城区祖庙路29号二层	商业	8,208.17
3	粤（2018）佛禅不动产权第0017755号	佛山市禅城区祖庙路29号三层	商业	9,188.50
4	粤（2018）佛禅不动产权第0017758号	佛山市禅城区祖庙路29号五层、六层	商业	15,909.40
5	粤（2024）佛禅不动产权第0102588号	佛山市禅城区祖庙路29号四层	商业	8,618.09
6	粤（2024）佛禅不动产权第0102603号	佛山市禅城区祖庙路29号地下一层	商业	10,808.77
7	粤（2024）佛禅不动产权第0102602号	佛山市禅城区祖庙路29号地下二层	商业	12,991.14
小计				73,045.50
8	略（共计167张产证）	佛山市禅城区祖庙路29号七至十八层	办公	15,027.64
9	略（共计48张产证）	佛山市禅城区祖庙路29号七至十八层	办公仓库	1,191.92
小计				16,219.56
10	略（共计503张产证）	佛山市禅城区祖庙路29号地下停车场	停车位	29,600.71
合计				118,865.77

附件三
管理服务管理服务

管理方应按照年度商业计划和预算，在管理期间内，就目标资产提供下列管理服务。为免疑义，该等管理服务不包括任何房产中介服务、人事代理服务、招投标代理服务、工程监理服务、法律服务（包括公司秘书服务）、税务咨询、管理或申报服务等须特殊资质及资格方可提供的服务。如应业主要求，管理方应尽合理努力向业主推荐第三方以提供前述服务。

1.1 行政管理，主要包括：

- 1.1.1 向业主推荐经营和推广目标资产所需的或相关的律师、会计师、测量师、评估师、建筑师、工程师、物业管理人及其他专业顾问，并协调和监督该等专业顾问就目标资产所提供的服务；
- 1.1.2 安排、协助和监督评估机构对项目进行年度评估，并向业主提供该评估报告（该评估报告的草稿应事先交由业主审阅，管理方应将业主的合理意见传达给评估机构，及按业主要求向评估机构索取评估价值的理据和分析）；
- 1.1.3 按照年度商业计划和预算以及受限于本协议的约定，以业主的名义并代表业主协商和管理与目标资产有关的合同和协议（包括任何租约和租赁或许可使用意向书）；
- 1.1.4 就任何可能对目标资产及/或任何租约产生重大且负面影响的事项通知业主并与之进行协商；
- 1.1.5 协助业主办理中国市场监督管理部门要求的登记及变更工作（为免疑义，此处不包含第三方提供的法律服务（包括但不限于公司秘书服务））；
- 1.1.6 就业主因目标资产的经营或推广或任何租约和租赁或许可使用意向书提起的任何诉讼、仲裁、其他救济程序或因目标资产的经营或推广或任何租约和租赁或许可使用意向书而引起或与之相关的任何诉讼、仲裁、其他救济程序所需进行的抗辩给予必要的协助（但相关的诉讼、仲裁或其他救济程序应由业主自行进行和处理）；及
- 1.1.7 为履行上述行政管理服务而需要或应当进行的任何其他行政管理服务。

1.2 商业策划、定位、推广及招商管理服务，主要包括：

- 1.2.1 制定、编制及落实及更新目标资产的广告与推广计划，厘定承租人组合、不同业态的分布和品牌定位、具体商铺的定价策略和商业条件，制定政策以优化目标资产的市场地位；
- 1.2.2 在年度商业计划和预算批准的范围内，代表业主聘请专业的广告/公关/活动等顾问公司，实施相关广告与推广计划；

- 1.2.3 协助业主审阅与推广、招商及运营相关的合同（为免疑义，此处不包含第三方提供的法律服务）；
 - 1.2.4 执行年度商业计划和预算中批准的推广活动并告知业主活动的情况；
 - 1.2.5 寻找并确定潜在的承租人；
 - 1.2.6 答复与租赁有关的一切询问（包括应向承租人提供的服务）并负责与租赁有关的谈判；
 - 1.2.7 安排视察目标资产或目标资产任何部分，并陪同预期承租人进行视察；
 - 1.2.8 如业主有意出售目标资产或业主直接/间接股东有意出售其目标资产的间接权益，提供一切所需合理协助，包括提供管理方持有的相关文件及资料以协助该等出售；及
 - 1.2.9 为履行上述推广管理服务而需要或应当进行的任何其他推广管理服务。
- 1.3 租约/承租人管理服务，主要包括：
- 1.3.1 监督、指导和控制目标资产任何部分的出租和许可使用，决定向承租人提供的服务；
 - 1.3.2 在年度商业计划和预算约定的出租指引范围内，代表业主谈判目标资产的租约和租赁或许可使用意向书；
 - 1.3.3 在符合以下任一条件的情况下，代表业主决定租约的条款（包括但不限于租期，装修补贴，租金及管理费，推广费，免租期等）并签署租约、租赁或许可使用意向书或该等租约的变更：
 - (i) 该租约约定的主要商务条款（包括但不限于租期，装修补贴，租金及管理费，推广费（仅适用于零售租户），免租期等）不低于年度商业计划和预算的出租指引范围中所确定的相关标准；或
 - (ii) 该租约是由于现有承租人根据租约转让承租权后需要签署的新租约；
 - 1.3.4 制定及更新与目标资产相关的租约的标准版本；
 - 1.3.5 制订承租人须共同遵守的装修和管理守则；
 - 1.3.6 为向任何新承租人移交目标资产或目标资产任何部分而给予必要的协助及采取必要的行动；
 - 1.3.7 审阅承租人提交的装修方案，并协助承租人获得与其装修方案相关的批准；
 - 1.3.8 协助或代表业主履行租约项下业主应履行的义务和责任；
 - 1.3.9 为如下目的，定期拜访承租人并同承租人沟通：

- (i) 协调承租人之间的关系，尽商业合理努力解决承租人之间的任何纠纷；
 - (ii) 及时、合理地处理承租人关于目标资产的所有日常投诉、质询、要求和意见；
 - (iii) 确保承租人就目标资产提出的所有日常维修和维护事项得以解决；
 - (iv) 向承租人在目标资产内从事正常经营提供其他必要支持；及
 - (v) 就目标资产内承租人的组合、种类及保持策略，向业主提供建议；
- 1.3.10 若其获悉任何导致下列各项发生的情形，及时通知业主，并按业主指示采取相应的行动：
- (i) 拟设立或变更影响目标资产的任何权益负担；
 - (ii) 提前终止任何租约项下提供的任何出租、租赁或许可使用，或接受对前述任何一项的解约（租约履行完毕自然终止的除外）；及
 - (iii) 在租约履行过程中，变更任何租约的条款（包括但不限于租金、租期、违约责任等，但是租约已经约定的承租权转让或其他变更除外）；
- 1.3.11 向承租人交付所有必需的通信、发票、通知、函件及其它文件，以便业主不时能够及时要求承租人缴付租约项下的全部应付款项，并代表业主处理针对承租人所预期提出的关于任何拖欠款项的索赔；
- 1.3.12 监督承租人在各自租约项下义务的履行及向业主报告管理方所知悉的任何实际发生或潜在的严重违反租约条款的行为（包括逾期超过九十（90）日未能支付租金或违反任何重大承诺的行为），向业主提议是否减免承租人因未及时支付押金、租金或物业管理费等产生的违约金、滞纳金，以及在同业主沟通后就承租人实际或潜在的违约行为采取其认为必要且恰当的行动；
- 1.3.13 租约到期时，监督承租人就目标资产内承租单元的复原工作及退还；及
- 1.3.14 为履行上述租约/承租人管理服务而需要或应当进行的任何其他租约/承租人管理服务。

1.4 政府沟通管理，主要包括：

- 1.4.1 代表业主同有关政府部门协调并协助业主根据适用法律要求须取得的目标资产的不动产权证、以及有关目标资产持有及运营或与租约有关的政府部门要求的许可（包括其任何更新或续期）；
- 1.4.2 将管理方收到的有关政府部门签发的与目标资产的持有及运营有关的通知、要求及时通知业主，并依业主指示代表业主与政府部门沟通；及

1.4.3 管理方在提供管理服务时，如知悉任何与目标资产的持有及运营有关的不合规，管理方应及时报告给业主。

1.5 商务管理服务，主要包括：

1.5.1 从有资格的承包商和供应商处获得关于所需进行工作的成本估计，与承包商和供应商协商确定有关合同条款，并监督承包商和供应商的履约情况；

1.5.2 确保目标资产始终以全部重置价值投保财产一切险（已附加地震扩展条款）、足额的公众责任险（已涵盖火灾公众责任险或加保火灾公众责任险）和利润损失险。该等保险费用应由业主承担；

1.5.3 及时通知业主并按业主指示办理和管理根据任何保单进行的任何索赔及采取相应的行动，但是重大或重要索赔应事先咨询业主及根据第 6.2.5 条获得业主同意；如业主认为重大或重要索赔需要有一位损失理算人，由管理方代业主聘请；及

1.5.4 为履行上述商务管理服务而需要或应当进行的任何其他商务管理服务。

1.6 健康、安全、危机、灾难及环境管理，主要包括：

1.6.1 审阅和保存管理方收到的与目标资产相关的所有健康、安全、危机、灾难及环境问题的相关文档和记录。为免疑义，管理方并无搜集或主动获取与健康、安全以及环境问题相关的文档和记录的义务；

1.6.2 根据与业主的沟通，制定、编制及更新有关目标资产的环境、社会、管治政策的相关工作任务，并作为年度商业计划和预算草案的一部分报业主审批；及

1.6.3 根据与业主的沟通，制定、编制、落实、执行及更新有关目标资产的健康、安全以及环境相关的流程（包括装修手册），确保该等流程有效、可操作且为所有承租人所周知，监督、督促相关义务人的履行，并向业主报告管理方所知悉的有关健康、安全、危机及环境的隐患以及管理方所知悉的不符合适用法律的事项。

1.7 设施设备管理，主要包括：

1.7.1 对目标资产设施设备的维修及保养实施定期检查；

1.7.2 根据年度商业计划和预算，对目标资产设施设备进行定期维修保养，以确保目标资产的年度商业计划和预算能够顺利实现；

1.7.3 根据年度商业计划和预算，管理方可在任何时候不时地根据适用的中国法律的要求，对该目标资产或在目标资产上或其任何部分进行改建、扩建和/或翻新，以确保目标资产的承租人、客户、访客或雇员的安全；及

1.7.4 为上述第 1.7.1 条至第 1.7.3 条所载工程之目的，提供第 1.5.1 条所载的服务。

1.8 财务管理和资金管理

组织财务团队，并使用管理方相关财务系统和流程软件按照经业主批准的财务管理政策（Financial Management Policies）（“财务管理政策”）为业主进行项目的财务、税务和资金管理服务，主要包括：

- 1.8.1 在预算内或者业主批准范围内审核运营期业务部门提交的付款申请，确保所有付款符合税务和财务要求，协助业主完成支付，准时完成应付账款相关记账工作，确保所有支付已按照财务管理政策获得批准；
- 1.8.2 根据已签合约通知承租人和其他客户按期付款，协助业务部门及时催缴承租人及客户欠款，收到款项后按照税务要求开具发票。准时完成应收账款相关记账工作；
- 1.8.3 负责业主的日常会计核算工作，编制符合各政府机关（财政/税务/统计）要求的会计报表和业主要求的各种管理报表；
- 1.8.4 负责业主的日常资金收付工作，编制及在每个月结束后七（7）个工作日内向业主提交上一月度现金流量报表（内容包括现金余额、现金流明细、未来 12 个月现金流量预测），协助业主做好资金管理工作；
- 1.8.5 协助业务部门做好资产登记和清查工作；
- 1.8.6 负责业主的各项税金计提，并以业主名义进行纳税申报和缴纳工作，按期准备政府和业主要求的税务报告；
- 1.8.7 向业主推荐第三方审计师，并配合审计师进行每年对业主的审计工作；
- 1.8.8 协助业主做好运营期银行贷款贷后管理工作（如果需要）；
- 1.8.9 编报目标资产财务预算；
- 1.8.10 在每个月结束后七（7）个工作日内，向业主提交上一月度业主未经审计的资产负债表和损益表；在每个季度结束后十（10）个工作日内，向业主提交上一季度业主未经审计的资产负债表和损益表；在每一个财务年度结束后三十(30)日内，向业主提交上一财务年度业主未经审计的资产负债表和损益表；
- 1.8.11 监督、督促并尽合理努力促使所有运营收入均支付至业主指定运营账户；
- 1.8.12 为与目标资产有关的工程、服务供应及其它事项所产生的任何实际费用和支出（包括运营费用），在到期付款日前至少五（5）个工作日内向业主提交相关付款凭据供业主代表和财务总监批准及安排付款，并于付款后十（10）个工作日内向业主提交所有有关的收据和发票；
- 1.8.13 应业主要求，向业主提供所有与运营收入和运营费用有关的信息；

1.8.14 完整保存财务账簿、记录和原始凭证；根据适用的中国会计准则为业主保管账簿及原始凭证，并为业主对于目标资产及其运营活动或为业主进行审计提供一切必要的协助及所需文件和资料（但仅限于管理方持有的文件和资料）。业主与管理方同意，业主的财务报表、审计账目等均应根据中国公认会计准则（及财务管理政策，如适用）进行制备，且业主应自行负责相应的纳税申报；及

1.8.15 为履行上述资金管理服务而需要或应当进行的任何其他财务、税务和资金管理服务。

1.9 档案及个人资料管理，主要包括：

1.9.1 在管理方的业务地点编制及在其后保存一个包含全部及完整的管理纪录的数据档案库，其中包括以下文件的电子文本和打印文本：

- (i) 关于目标资产的全部运营许可原件；
- (ii) 关于目标资产所有保单原件；
- (iii) 关于租约的原件和副本及履行期间的通信、发票、通知、函件及其它文件；
- (iv) 关于在管理期间就目标资产所签署的所有合同的原件和副本及履行期间的通信、发票、通知、函件及其它文件；
- (v) 与目标资产的运营收入和运营费用有关的账簿及原始凭证；
- (vi) 就目标资产的运营和管理与政府部门书面沟通通信的所有记录；及
- (vii) 所有其它与目标资产有关的重要的有关文件；

1.9.2 在业主或其授权代表发出合理通知后提供上述文件供业主或其授权代表查阅；及

1.9.3 就管理方提供管理服务过程中需要处理的任何个人资料，管理方应确保其遵守（以及协助业主遵守）关于个人资料隐私保障的适用法律，采取适当的保障措施而确保该等个人资料的保密性。

1.10 报告管理，主要包括：

1.10.1 在每个公历月结束后的十五（15）个工作日内但不晚于业主月度会议前的二（2）个工作日（以较早者为准），向业主提交关于目标资产运营和管理的月度报告；

1.10.2 在每个财务年度结束后的三十五（35）个工作日内，向业主提交关于目标资产运营和管理的年度报告；

1.10.3 每份月度或年度报告应按业主不时合理要求的格式和内容进行编制，且应至少包含以下项目的完整、准确的汇报及管理方对相关事项的建议（如适用）：

- (i) 当时现行有效的租约台账;
 - (ii) 当前的空置单元和与承租人签署的租赁意向书;
 - (iii) 租约项下应收账款和账龄的详情;
 - (iv) 下三 (3) 个月内到期单元的租金预算及洽谈中的备选承租人;
 - (v) 当前与承租人或其它第三方的争议、法律或仲裁程序或索赔 (包括争议事项的简要、涉及人士、争议金额) 及争议相对较为理想且具有可行性的解决方案的程序或其它过程状况 (如有);
 - (vi) 存在违约情形的与目标资产有关的合同列表;
 - (vii) 报告期内的运营收入和运营费用及与年度商业计划和预算的比较;
 - (viii) 报告期内相关员工就提供管理服务的服务时间占其总服务时间之比例 (仅于年度报告内提供);
 - (ix) 报告期内的市场营销活动;
 - (x) 当前目标资产任何工程 (为免疑义, 不包括资产升级改造工程) 的进展、工程报告、成本情况的承包商清单及与预算的比较和新工程的建议 (如有);
 - (xi) 最近的健康、安全 and 环境审计 (若适用) 引起的任何重大事项 (如有);
 - (xii) 所收到的与相关政府部门进行的任何实际或潜在调查或程序有关的书面通信 (如有);
 - (xiii) 周边市场与目标资产类似物业的运营及营销状况, 以协助业主对目标物业的运营作出适当的判断 (此第 1.10.3(xiv)项内容仅于每年度 5 月、8 月、11 月及下一年度 2 月提供上一季度的季报);
 - (xiv) 月度现金流量预测报表; 及
 - (xv) 在讨论该报告之月度会议后下一个日历月内就目标资产的管理支出向业主股东召集资本的计划 (如有);
- 1.10.4 对目标资产的一般意见, 包括提升承租人混合比和/或运营收入的方案的建议, 或提升目标资产的当前或潜在价值的建议;
- 1.10.5 对于目标资产的出租率低于年度商业计划和预算中的出租率的 80%的任何时候, 管理方向业主提供每两周一次的租赁进展报告, 并且, 在业主的要求下, 参加业主讨论租赁进展的会议或电话会议; 及

1.10.6 管理方（包括项目总经理）应与业主至少每月一次召开现场或线上会议，在该会议上向业主汇报上一个月的目标资产的运营及管理情况及介绍上一个月的月度报告（或上一年度的年度报告），及对业主提出的任何目标资产的运营及管理有关的合理询问和请求进行解答。管理方应在月度会议前两（2）个工作日或之前提供相关的月度报告供业主审阅（年度报告则按照本附件三第 1.10.2 条提交）。为免疑义，如经管理方提前书面通知，业主确认不参加该会议的，管理方无须召开现场会议，但管理方应将目标资产的运营及管理情况书面汇报给业主。管理方应确保项目总经理出席业主的月度例会（但如项目总经理因合理原因不能出席，管理方应安排熟悉目标资产营运情况的其他相关员工出席）。

2. 物业管理监督服务

- 2.1 目标资产的物业管理区域的物业管理服务，在管理期间内由经业主批准的具备相关法律法规所要求资质（如适用）的物业管理人（“目标资产物业管理人”）提供。
- 2.2 双方同意，目标资产物业管理人将以酬金制的方式提供物业管理服务。业主可以授权管理方代表业主与目标资产物业管理人签署酬金制的物业管理合同（“目标资产物业管理合同”）。
- 2.3 管理方应代表业主对目标资产物业管理人进行监督管理，促使目标资产物业管理人根据与业主（或管理方经业主授权下代表业主）签订的目标资产物业管理合同对目标资产进行良好维护，确保目标资产设施始终处于良好、安全、正常运行的状态，并根据适用法律和目标资产物业管理合同对出现的任何故障、问题及时行动，采取有效措施进行维护、修理。业主和管理方同意在实现目标资产物业管理合同中约定的管理目标且满足物业管理服务要求标准的前提下，目标资产物业管理人应以盈余最大化为原则制定目标资产物业管理方案及年度物业管理计划。如管理方认为业主或目标资产物业管理人违反（或可能违反）其于目标资产物业管理合同项下的任何义务、责任、承诺、陈述及/或保证，应尽快通知业主。

附件四
运营净收入定义

A1	租金收入
A2	推广费收入
A3	物业管理费收入
A4	停车场收入
A5	其他收入
$A=A1+A2+A3+A4+A5$	运营收入
B1	税费
B2	租赁费用
B3	市场推广费用
B4	物业管理成本
B5	员工成本
B6	行政费用
B7	其他运营费用
$B=B1+B2+B3+B4+B5+B6+B7$	运营费用
$C=A+B$	运营净收入

A项：运营收入，为A1至A5项之和，A1至A5项均不包括该项对应的增值税及附加税，A5项包括但不限于推广及广告收入、场地费收入、租约项下的违约金及赔偿金、政府补贴等所有其他收入；

B项：运营费用，为B1至B7项之和，B1项包括房产税、土地使用税、印花税、及其他税费，但不包括企业所得税，B2至B4、B6至B7项均不包括该项对应的增值税。停车场成本包括在B4项中。B项不包含支付给管理方的管理服务费。

C项：运营净收入，为A项与B项之和。

附件五
年度商业计划和预算格式

年度商业计划和预算
(单位: 人民币千元)

	[年份]
租金收入	
推广费收入	
物业管理费收入	
停车场收入	
其他收入	
运营收入	
税费	
租赁费用	
市场推广费用	
物业管理成本	
员工成本	
行政费用	
其他运营费用	
运营费用	
运营净收入	
资本性支出	

附件六
单一科目

单一科目
税费
租赁费用
市场推广费用
物业管理成本
员工成本
行政费用
其他运营费用
资本性支出

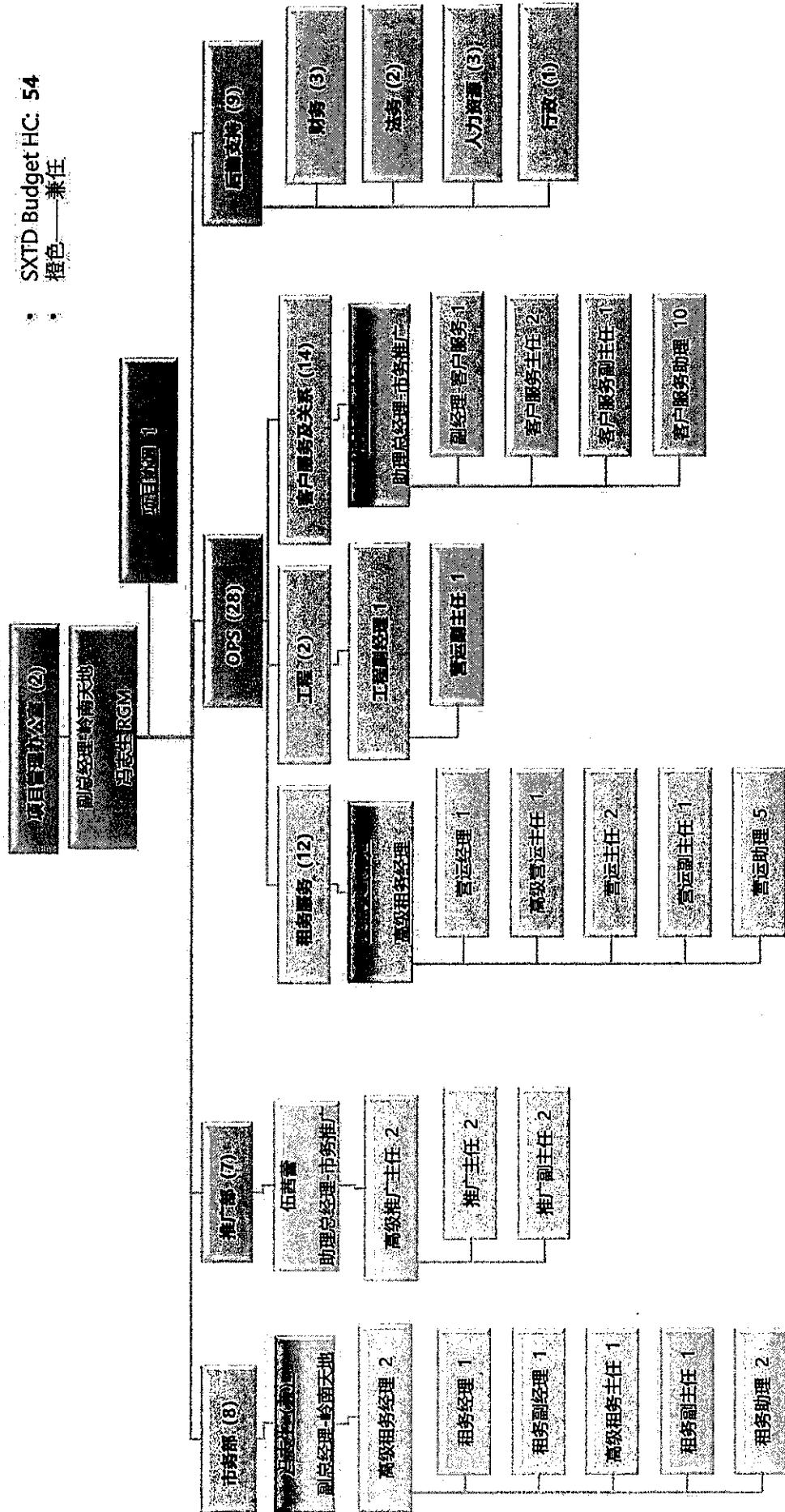
附件七
管理服务员工组织架构

第一部分 管理服务关键员工

管理服务关键员工是指担任下表所列职位的员工，本协议签署时管理服务关键员工名单如下：

关键职位	人员
项目总经理	冯志生
负责租务事宜的负责人	卜咏琪

第二部分 2025年管理服务员工组织架构表（为免疑义，该人员架构同时负责岭南新天地及Lot E两个地块的运营）



附件八
业主向管理方出具的书面授权委托书

授权委托书

委托人：佛山安盈房地产开发有限公司

注册地址：佛山市禅城区祖庙街道祖庙路29号岭南天地商业大厦第18层1801室

法定代表人：冯志生

受托人：瑞安新天地（上海）商业管理有限公司

注册地址：上海市黄浦区淮海中路333号2301室

法定代表人：张斌

委托人，佛山安盈房地产开发有限公司，拥有位于佛山市禅城区祖庙路东侧、天地路西侧、建新路北侧、东瑞路南侧的Lot E NOVA商场及Lot E 办公楼（“物业”）的土地使用权及地上建筑物的房屋所有权，特此授权受托人以委托人或（根据授权范围）受托人名义根据双方于[]年[]月[]日就物业签署的《资产管理服务协议》（“资产管理服务协议”）项下之规定，就与物业相关的下列事务与第三方（包括承租人和潜在承租人）进行交涉和/或建立法律关系，并承认据此成立的法律关系对委托人具有拘束力：

- 1、与商品房出租/预租/场地许可使用有关的意向书、备忘录（Memo）、相关确认函及租约（包括该等租约的变更、转让及终止）；
- 2、与市场推广及招商相关的合同、文件（包括但不限于推广活动、广告和场地销售、媒体投放等相关合同、文件）；
- 3、与日常营运相关的合同、文件（包括但不限于保安、保洁、绿化养护、维修维保、租户整改等）；
- 4、与工程监理服务有关的合同、文件（不包括资产管理服务协议签署之前已产生的工程监理服务有关的合同、文件）；
- 5、从有资格的承包商和供应商处获得关于所需进行工作的成本估计，与承包商和供应商协商确定有关合同条款；

6、 其他与第三方交涉及/或建立法律关系的事务。

受托人根据资产管理服务协议的规定单独办理任何上述受托事项，均为有效。

本授权委托书自资产管理服务协议项下的管理期间起始日起生效，除非委托人签署新的授权委托书以替代本授权委托书或资产管理服务协议根据其条款期限届满或提前终止，本授权委托书将持续有效。

受托人在其权限范围内所做之一切合法行为及安排之一切有关文件，本公司均予以承认，且将受该等文件的法律约束。

委托人：佛山安盈房地产开发有限公司

法定代表人：_____

日期：_____

佛山瑞安天地房地产发展有限公司

与

瑞安新天地（上海）商业管理有限公司

关于

岭南新天地

资产管理服务协议

目录

1.	释义.....	1
2.	管理方的委任.....	1
3.	管理期间.....	1
4.	管理服务.....	2
5.	年度商业计划和预算.....	5
6.	批准和授权.....	6
7.	业主的承诺.....	8
8.	管理服务费.....	9
9.	管理交接.....	12
10.	陈述及保证.....	12
11.	违约责任和赔偿.....	13
12.	期限和终止.....	15
13.	知识产权.....	16
14.	保密.....	17
15.	不可抗力事件.....	18
16.	反腐败行为.....	18
17.	其他规定.....	19
	附件一 定义和解释.....	25
	附件二 目标资产的基本信息.....	32
	附件三 管理服务管理服务.....	35
	附件四 运营净收入定义.....	43
	附件五 年度商业计划和预算格式.....	44
	附件六 单一科目.....	45
	附件七 管理服务员工组织架构.....	46
	附件八 业主向管理方出具的书面授权委托书.....	48

本资产管理服务协议（“本协议”）由以下各方于2025年6月____日签订：

- (1) 佛山瑞安天地房地产发展有限公司，一家依据中国法律成立并有效存续的实体，其注册地址位于佛山市禅城区岭南天地商业中心祖庙大街2号ZM201号铺第3层02单元（“业主”）；及
- (2) 瑞安新天地（上海）商业管理有限公司，一家依据中国法律成立并有效存续的实体，其注册地址位于上海市黄浦区淮海中路333号2301室（“管理方”）。

在本协议中，业主和管理方单称为“一方”，合称为“双方”。

鉴于：

- (A) 业主拥有位于佛山市禅城区天地路东侧、福贤路西侧、东熙里北侧、良缘路南侧的Lot1岭南新天地（“目标资产”）。目标资产于本协议签署之日的基本信息见本协议附件二（目标资产的基本信息）。
- (B) 为目标资产经营管理之需要，业主有意依照本协议约定的条款及条件委托管理方为其提供关于目标资产的资产管理服务，且管理方有意根据本协议约定的条款及条件接受业主委托向业主提供关于目标资产的资产管理服务。

为此，各方经友好协商达成本协议内容如下，以资信守：

1. 释义

1.1 定义

除非本协议另有规定或根据本协议上下文另有要求之外，本协议相关词语的定义如本协议附件二（定义和解释）第1条所示。

1.2 解释

本协议条款应根据本协议附件一（定义和解释）第2条的规定进行解释。

2. 管理方的委任

- 2.1 业主同意委任管理方按本协议的条款和条件就目标资产向业主提供管理服务，管理方同意接受委任并应按本协议的条款和条件向业主提供管理服务。
- 2.2 除非本协议另有规定，业主不得以任何方式自行或任命任何第三方提供管理服务的部分或全部。

3. 管理期间

- 3.1 除非本协议根据其条款提前终止，管理方应自本协议生效之日（“管理期间起始日”）起向目标资产提供管理服务，直至本协议根据其条款终止。
- 3.2 管理方向目标资产或其任何部分提供管理服务的期间称为“管理期间”，为管理期间起始日至本协议根据其条款终止的日期（“管理期间”）。

4. 管理服务

4.1 服务范围

管理方应根据本协议约定和授权在管理期间内就目标资产提供列于本协议附件三（管理服务）的管理服务（合称“管理服务”）。

4.2 管理服务要求

- 4.2.1 管理方在提供管理服务时，应利用自身的专业知识和能力为业主提供服务，运用与管理方在为类似于目标资产的物业提供类似服务时所适用的通常标准的谨慎、技能与审慎。
- 4.2.2 管理方应根据目标资产的实际营运需要，确保在管理期间的所有时间均具备足够数量的有资质和经验的员工，能够适当提供管理服务并履行其在本协议项下的其他义务。管理方于本协议签署之日已向业主提供管理服务员工的组织架构表，该架构表附在本协议附件七（管理服务员工组织架构）。除由业主在批准年度商业计划和预算时批准由业主自行聘请的员工以外，其他提供管理服务的员工应仅由管理方聘用和管理。管理方应确保其在提供管理服务的过程中始终按照年度商业计划和预算及业主不时另行批准的或给予的合法及合理的指示行事。双方确认，管理方应作为独立的合同方承担其在本协议项下的职责，除本协议明确约定外，管理方不是业主的代理人也未以任何其他方式作为业主的代表。
- 4.2.3 就管理服务范围外的事项，管理方可向业主推荐适格的第三方，并在业主批准的情况下，由业主与第三方签署相关的协议。
- 4.2.4 如果经业主方审计师根据附件四格式确认的运营净收入（“经确认运营净收入”）在本协议签署之日所在年度的下一个完整财务年度起至管理期间终止日内的任何连续两个（2）个财务年度中每个财务年度（该两个财务年度合称为“测量期间”）均低于该财务年度的年度商业计划和预算中预算运营净收入（“预算运营净收入”）的 90%，视为管理不达标（“管理不达标”）。一旦出现管理不达标：
- (a) 业主有权要求管理方更换任何管理服务关键员工的人选。在业主提出更换管理服务关键员工人选的要求后一（1）个月内，管理方应提供新的人选的简历并在业主同意后更换相应的人选；及
 - (b) 业主应就该测量期间及后的每一个财务年度向管理方支付的资产管理费享有折扣直至经确认运营净收入在该测量期间后的一个财务年度达到该财务年度的预算运营净收入，折扣金额等于该测量期间及后相应连续发生管理不达标的财务年度内业主应付的相关财务年度的资产管理费的30%。具体操作方式如下：
 - (i) 若 (x) 一个财务年度的经确认运营净收入低于该财务年度的预算运营净收入的90%，且 (y) 其后第二个财务年度根据未经审计的业主财务报表计算的运营净收入低于该财务年度的预算运营净收入的90%，则该两个

财务年度作为一个测量期间。受限于本第4.2.4(b)(iv)条的约定，业主在支付测量期间后第一个财务年度的资产管理费暂定金额时，业主可扣除就测量期间应付且已实际支付的资产管理费金额的30%作为管理费折扣（“暂定折扣”）；如该财务年度的资产管理费暂定金额不足以抵扣全部管理费折扣，则业主可从下一个财务年度的资产管理费暂定金额中继续扣除剩余金额；

- (ii) 若在业主享有暂定折扣后，测量期间第二个财务年度的经确认运营净收入确实低于该财务年度的预算运营净收入的90%的，双方即最终确认业主有权就测量期间享有折扣。在此情况下，若根据第8.2.4条计算得出的资产管理费最终总额与资产管理费暂定金额不一致的，则折扣金额应按照资产管理费最终总额的30%计算，并根据第8.2.4条的原则调整和支付；
- (iii) 若在业主享有暂定折扣后，测量期间第二个财务年度的经确认运营净收入实际上已达到该财务年度的预算运营净收入的90%，则此情况不构成管理不达标，业主应在收到管理方开具的增值税专用发票后的十（10）个工作日内向管理方全额支付已付该财务年度的资产管理费与资产管理费最终总额之间的差额；
- (iv) 若因发生管理不达标而业主有权根据本第4.2.4(b)条在测量期间后的财务年度向管理方支付的资产管理费享有折扣的，则业主在支付下一个财务年度的资产管理费暂定金额时，业主可扣除该财务年度应付且已实际支付的资产管理费金额的30%作为管理费折扣；
- (v) 若在业主享有管理费折扣后，任一财务年度的经确认运营净收入达到该财务年度的预算运营净收入，则该财务年度起（包含）业主不再享有本第4.2.4(b)条约定的折扣权利，而应按照第8.2.4条约定全额支付该财务年度的资产管理费。如该财务年度业主已享有暂定折扣，则业主在支付下一个财务年度的资产管理费暂定金额时，业主应将该财务年度的资产管理费最终总额及已付该财务年度的资产管理费之间的差额一并支付予管理方。为免疑义，倘若在经确认运营净收入恢复至财务年度的预算运营净收入后再次出现管理不达标，业主仍可以再次按照本第4.2.4条的约定行使权利。

但不论本协议有任何相反约定，如目标资产的全部或部分遭受不可抗力事件而导致目标资产被政府征用、暂时停业或严重影响其正常运营，因前述不可抗力事件导致业主根据法律、法规及政策要求、或市场普遍做法而采取的租金减免或其他租户扶持手段导致运营净收入下降，在该年度考核运营净收入时，考核目标应变为：（预算运营净收入金额）-（实际租金减免或其他租户扶持手段所导致的目标资产运营收入下降数额（包括租金收入、物业费收入、推广费收入及其他收入）乘以70%）。只有该年度的运营净收入低于上述考核目标的90%的，才构成该年度业绩不达标的认定并适用本4.2.4条所述的措施。

双方同意，为了本第 4.2.4 条和本协议第 8 条的目的，在计算运营净收入时，不应将给管理方的管理服务费作为运营费用扣除。

- 4.2.5 如果经确认运营净收入在管理期间中任何一个完整财务年度不低于该财务年度的预算运营净收入，且业主书面确认根据其股东文件该财务年度存在溢余现金，且其股东签署的合作协议中约定的门槛收益率相关回报条件在该财务年度已实现的，业主应向管理方支付资产管理费奖励金（“奖励金”），奖励金金额为该财务年度的经确认运营净收入超过该财务年度的预算运营净收入的差额的 20%，奖励金已包括应付增值税的含税价。业主应于支付该奖励金按上述条款被确定当日所属日历年的下一个财务年度的资产管理费暂定金额的同时向管理方支付该奖励金，管理方应提前十（10）个工作日出具相应金额的增值税专用发票。
- 4.2.6 管理方应指定一名项目总经理（“项目总经理”）以负责代表管理方与业主开展一切沟通往来，对目标资产实施全面管理。在本协议签署之日，管理方确定的项目总经理人选列于附件七（管理服务员工组织架构）。管理方有权更换任何相关员工的人选，但须于更换前充分考虑到业主及/或业主代表对新人选的合理要求和意见，也须确保新人选可以在获委任后立即开始提供管理服务。业主及/或业主代表的指示发送给项目总经理的指示和要求，应被视为已发送给管理方。
- 4.2.7 当管理方知道任何可能成为与目标资产的运营管理有关合作方、服务或产品供应商或租户（统称为“目标资产当事方”）的人士为其关联方时，管理方应在合理时间内通知业主。
- 4.2.8 管理方应诚信履行其在本协议项下的义务，尽合理商业努力维护业主的利益。
- 4.2.9 如果发生与目标资产管理有关的行政处罚，或者在管理目标资产过程中发生事故导致金额超过人民币 2,000,000 元的财产损失或导致任何人员重伤或死亡，管理方应立即通知业主并及时分析查明原因并在该等事项发生或被确认后三十（30）天内向业主提交书面报告，详细说明管理方已就该等行政处罚或事故掌握的相关信息（包括但不限于导致该等行政处罚或事故的原因）。若该等事项系因可归咎于目标资产当事方的原因而造成，则管理方应认真收集证据并在获得业主批准后向有过错的目标资产当事方提出索赔。在业主决定对目标资产当事方启动法律程序或索赔后，管理方应根据业主的指示并在业主的授权范围内代表业主对有关目标资产当事方进行该等法律程序或索赔，并每周就前述法律程序或索赔的进展情况向业主提交书面报告。业主可以全程参与对有关目标资产当事方的法律程序或索赔，管理方应按照业主不时发出的合理指示进行该等法律程序或索赔；未经业主事先书面同意，管理方不得放弃该等法律程序或索赔或与有关的目标资产当事方达成和解。如因管理方未按照业主的合法合理指示积极推进法律程序或进行索赔，导致业主遭受损失的，管理方应按照本协议第 11.1.1 条承担违约责任。
- 4.2.10 于本协议生效日，业主已与佛山市禅城区住房和城乡建设局（作为委托方）、佛山市禅城区文化广电新闻出版局（作为监督方）及其他业主关联方签署《祖庙东华里改造

片区文物保护单位委托保护管理使用协议》、与佛山市禅城区国土城建和水务局（原佛山市禅城区住房和城乡建设局，作为委托方）、佛山市禅城区文化体育局（原佛山市禅城区文化广电新闻局，作为监督方）及其他业主关联方签署《祖庙东华里改造片区文物保护单位委托保护管理使用协议补充协议》，并与佛山市禅城区住房城乡建设和水利局（原佛山市禅城区国土城建和水务局，作为委托方）、佛山市禅城区文化广电旅游体育局（原佛山市禅城区文化体育局，作为监督方）及其他业主关联方签署《祖庙东华里改造片区文物保护单位委托保护管理使用协议补充协议（二）》）（前述委托保护管理协议合称《文物保护管理协议》）。就该等《文物保护管理协议》，双方同意：

4.2.10.1 业主委托管理方代业主履行《文物保护管理协议》中约定由业主履行的合同义务，管理方同意接受委托并按照《文物保护管理协议》约定勤勉尽责地代业主履行该等义务。业主同意并承诺将为管理方履行该等合同义务提供便利、协助和配合，承担管理方为被委托履行的该等合同义务所需支付的一切费用和支出（与《文物保护管理协议》相关的费用和支出需纳入项目公司预算管理，为免疑义，管理方履行该等合同义务的服务费已包含在本协议项下管理服务中，无需另行计付），及提供所需一切授权和审批；

4.2.10.2 如因本协议生效日后发生管理方未能根据本协议4.2.10.1条履行义务而导致业主需承担违约责任、或对第三方侵权责任、或其他赔偿责任（其他赔偿责任指《文物保护管理协议》相对方向业主进行权利主张而引发的赔偿责任）的，管理方应向业主进行赔偿，以使得业主免于遭受任何直接损失。

4.2.11 业主有权查阅管理方保有的有关目标资产的所有文档记录、文件以及索赔资料，管理方应根据业主要求提供必要配合。

5. 年度商业计划和预算

5.1 年度商业计划和预算的编制

5.1.1 在管理期间内，管理方最晚于每一财务年度开始之前一财务年度结束前的三十(30)日，根据本协议附件五（年度商业计划和预算格式）的格式及以下要求编制一份该财务年度的年度商业计划和预算草案，并以通知的方式报业主审议批准：

(a) 该年度计划草案应包括该财务年度目标资产的维修、维护及资产提升计划、市场推广计划及租赁计划、运营计划；及

(b) 该年度预算草案应包括该财务年度目标资产的维修、维护及资产提升及资本性支出预算、目标资产所有租赁面积的预算租金、租金收入预算、其他收入预算、运营费用预算（包括市场推广预算、保险预算、行政开支预算、物业管理费支出预算、相关员工成本预算）、运营净收入预算、管理服务费预算以及其他与管理服务有关的日常年度运营预算。管理方应按业主总经理的合理要求在该年度预算草案提供上述预算的明细资料。为免疑义，年度商业计划和预算中

列支的管理服务费应依据本协议第8条的约定直接计算得出。如果在年度商业计划和预算中列支的管理服务费是依据本协议第8条约定计算的，业主应批准该笔费用。

管理方同意，业主有权就本协议附件五（年度商业计划和预算格式）的格式不时提出的合理修改要求，管理方应按照该等修改要求更新相关年度商业计划和预算草案。

5.2 年度商业计划和预算批准

5.2.1 为本协议之目的，任何经业主批准的年度商业计划和预算草案或修订案（“年度商业计划和预算”）将作为经批准的该相关财务年度内目标资产的运营和管理及管理方提供管理服务的依据。管理方应按业主合理要求在合理时限内向业主提供一切合理支持及协助，包括以通知向业主提供相关文件及资料及（如有需要）更新年度商业计划和预算的草案。

5.2.2 如果业主在某一财务年度开始之前尚未批准该年度年度商业计划和预算草案或修订案，则业主和管理方应尽快诚信协商，就年度商业计划和预算达成一致，在此期间，受制于第 6.6 条的规定：

- (a) 在业主批准该等年度商业计划和预算前，管理方应按照上一年度的年度商业计划和预算提供管理服务，直至一份新的年度商业计划和预算被批准，但是在根据本段适用上一年度的年度商业计划和预算时，该年度商业计划和预算中的年度成本和支出的预算均应视为已根据中国国家统计局在其官方网站（<http://data.stats.gov.cn>）上公布的最新的居民消费价格指数的变化而进行调整；或
- (b) 如业主已批准该等草案或修订案中部分事项但对其他部分事项仍有异议，则管理方应按照年度商业计划和预算草案或修订案中业主已批准的事项和（受制于第5.2.2(a)条的规定）上一年度的年度商业计划和预算中有关业主尚未批准的事项的条款提供管理服务（直至业主批准相关事项）。

6. 批准和授权

6.1 受限于第 6.2 条、第 6.4 条和第 6.6 条的规定，业主确认并同意，管理方已被授权采取年度商业计划和预算、本协议明确约定以及业主另行批准的其他文件中所规定的所有行动。

6.2 就以下事项，管理方应以通知的方式提交业主审批，经业主批准后方可实施：

6.2.1 年度商业计划和预算的确定和修订（受限于第 5.1.1(b)条中关于管理服务费的约定）；

6.2.2 在届时有有效的年度商业计划和预算确定的该年度费用或支出预算的金额之外，产生导致超过该预算金额 5%的任何费用或支出（受限于第 5.1.1(b)条中关于管理服务费的约定）；

- 6.2.3 在届时有效的年度商业计划和预算确定的任一单一科目年度费用或支出预算的金额之外，产生导致超过该预算金额 10%的任何费用或支出；
- 6.2.4 除租约外，代表业主签署、变更、终止任何合同金额超过人民币 1,000,000 元的协议；
- 6.2.5 提起、参加、和解或放弃任何涉及争议金额超过人民币 2,000,000 元的法律或仲裁程序或索赔；
- 6.2.6 为目标资产购买任何保险金额超过人民币 100,000,000 元的保险；
- 6.2.7 受限于第 6.6 条，允许与目标资产管理有关的第三方在业主代表批准签署协议之前提供产品或服务；及
- 6.2.8 代表业主向第三方支付任何款项或费用或为业主垫支任何款项或费用（但第 6.6 条约定的情形除外）。

但如以上第 6.2 条事项中任何一个事项已在届时有效的年度商业计划和预算内明确批准，则对该事项无需另行取得业主批准。

- 6.3 管理方应确保，在向业主提交任何第 6.2 条项下需批准的文件或事项时，应向业主同时提交为业主审议该等文件或事项而合理需要的其他支持性信息或文件。特别地，若发生任何单一科目年度费用或支出超过其相应预算（无论其是否为在届时有效的年度商业计划和预算确定的该单一科目年度费用或支出预算的金额之外，产生导致超过该预算金额 10%的任何费用或支出），或发生任一年度费用或支出超过其相应预算（无论其是否为在届时有效的年度商业计划和预算确定的该年度费用或支出预算的金额之外，产生导致超过该预算金额 5%的任何费用或支出），则管理方应于预算超支后的下一个季度向业主提交更新后的年度商业计划和预算（草案），以显示和说明其该等超支是否对年度商业计划和预算造成影响（如管理方认为不会造成影响的，应说明具体理由）。达到本协议第 6.2.2 条或 6.2.3 条所述限额的，应按本协议第 6.2 条的约定经业主审批后方可实施。收到第 6.2 条项下管理方提交的供业主批准的文件或事项后，业主应不延迟地对该等提交做出答复，并按其需要：

- 6.3.1 要求管理方提供其为作出任何决定所可能合理需要的任何额外信息；
- 6.3.2 要求管理方作出任何合理修订；
- 6.3.3 通知管理方已经批准所提交的文件或事项；或
- 6.3.4 通知管理方拒绝作出批准，

在任何情况下，业主应当尽其最大努力在每次管理方提交文件或事项之后尽快作出答复，但最晚不应迟于每次文件或事项提交给业主之后的第十（10）日。除非该等延迟由于管理方的与该事项有关的违约、故意不当或重大过失而引起，否则业主应负责由于业主延迟作出答复所产生的损失或其他后果。

为免疑义，受限于第 6.6 条，就以上第 6.2.4 条而言，双方同意：（1）业主不会不合理地拒绝给予批准；（2）若业主决定不批准管理方签订该等合同，将在其书面回复中提供解释；（3）若业主未在上述期限内书面回复是否批准管理方签订该等合同，视作业主已经同意签订该等合同。

6.4 就第 6.2 条规定之外的符合本协议和届时有效的年度商业计划和预算的文件或事项，业主应当在管理方每次提交该等文件或事项之后不晚于两（2）个工作日之内予以批准并提供一切必要协助（包括但不限于在需签署的文件上加盖业主公章，按时支付相关款项）。如业主收到管理方提供的文件或事项之后未于前述约定的时限内作出书面审核意见的，则视为业主已同意该等批准事项，管理方有权代表业主作出管理方认为合理且有必要的行动。

6.5 业主应授权业主总经理全权代表业主根据本协议处理本协议项下所有事宜。业主总经理或业主另行书面指定并通知管理方的任何替补代表（“业主代表”）给予管理方的所有指示、回复、确认、反馈、批准及同意均视为业主的行为，并对其有绝对效力。

6.6 如果在任何时候管理方合理诚信地认为急需进行任何工作或行动（包括但不限于发生预算外的代垫支出）但无法合理找到业主代表以获得其批准，管理方特此被授权并被指示采取仅为保护和保存目标资产现有情况、避免或减少员工或财产损害或保护业主免于罚款或其他责任或开支所必需的紧急步骤或行动。在任何情形下，管理方均应在合理可行的情况下尽快以口头和书面方式通知业主该等紧急情况的存在以及管理方就其所采取的相关措施。管理方对该等紧急情况的发生不存在任何本协议项下的违约、故意不当或重大过失以及管理方处理该等紧急情况不存在违约、故意不当或重大过失的情况下，业主应就该等处罚或责任负责并应报销管理方因此做出的任何合理代垫支出（如有），前提是管理方应向业主提供证明该项代垫支出发生的书面文件及符合适用的会计及税务要求的正式税务发票或合规有效的凭证。

7. 业主的承诺

7.1 不干涉

除非管理方的行为违反了适用法律或本协议约定，或根据本协议第4.2.4(a)条明确约定，业主不应干涉或允许任何其他人士干涉管理方或其各自的代表和员工在履行管理方在本协议项下的义务时所采取的行动。

7.2 协助和配合

业主应为管理方开展管理服务提供便利、协助和配合，包括但不限于：

7.2.1 业主应根据本协议的约定向管理方及时提供为完成管理服务而合理要求的协助（包括在根据本协议约定需签署的任何文件上加盖业主公章）并允许管理方的代表和员工能够获取为完成管理服务所需的业主及项目的相关信息。业主承诺，(i)管理方因提供管理服务而合理要求的任何授权、批准、协助、文件及资料，业主应在本协议约定的时间内提供给管理方，而不应不合理地拒绝或延迟给予，(ii)在管理方提出合理要求后的

合理期限内提供必要及合理协助、联系相关政府部门以确保管理方获得提供管理服务所需的所有许可。业主应负责处理在管理服务范围以外的所有其他事务；

- 7.2.2 就业主授权管理方(i)管理业主的银行账户，及(ii)使用业主的印章的事宜，及时与管理方达成一致意见并签署所需的授权书；
- 7.2.3 本协议生效之日，业主须向管理方出具符合附件八（业主向管理方出具的书面授权委托书）格式的书面授权委托书。为履行管理方在本协议项下的义务和责任，根据本协议的条款和条件，业主授权管理方以业主或（根据授权范围）管理方名义与第三方（包括承租人）交涉及/或建立法律关系。业主承认据此成立的法律关系对其具有拘束力；
- 7.2.4 业主应在目标资产内为管理方提供适合的办公场所和条件；
- 7.2.5 业主按第 6.5 条指派总经理作为业主代表在管理期间内常驻目标资产或双方一致同意的其他地点，业主代表负责根据本协议项下全权代表业主及时行使业主在本协议项下的权利及履行业主在本协议项下的义务，其给予管理方的所有指示、回复、确认、反馈、批准及同意均视为业主的行为，并对其有绝对效力；
- 7.2.6 业主应在管理方提出合理要求后的合理期限内提供必要及合理的协助，包括提供协助以使目标资产获得目标资产的经营所需的所有许可；及
- 7.2.7 如果业主的法定代表人或总经理发生变更，在该等变更发生后尽快但不超过十（10）个工作日内以书面方式通知管理方。

7.3 资金安排

- 7.3.1 业主应按照年度商业计划和预算提前准备应投入的运营资金，并按照管理方的申请及时支付各项应付款项。
- 7.3.2 管理方为完成管理服务所产生的符合年度商业计划和预算或经业主事先批准的所有运营费用均应由业主承担。
- 7.3.3 如发生第 6.6 条约定的情形，且管理方已为业主实际垫付了任何运营费用（“代垫支出”），业主应报销管理方该等代垫支出及其对应的应收税费。

8. 管理服务费

8.1 管理服务费的计算标准

- 8.1.1 作为管理方提供管理服务的对价，业主应在管理期间内按照第 8.2 条规定的标准和方式向管理方支付资产管理服务费（“资产管理费”）。资产管理费作为管理方的酬金，已包括应付增值税的含税价。

8.1.2 资产管理费仅包括 (i) 业主给管理方的酬金以及 (ii) 按照适用法律应由管理方承担的所得税和增值税。

8.1.3 管理服务费不包括：(i) 管理方为提供其在本协议项下的管理服务而聘用的员工（“相关员工”）的支出（包括但不限于工资、薪资、奖金、福利、补偿金、员工招聘费、社保金和政府规定的应为相关员工缴纳的其他法定款项及其他实际开支（例如食宿费、车旅费、加班费、现场服务费））（“相关员工成本”）；及 (ii) 管理方为履行管理服务而支出的办公费用（包括但不限于办公场所租金、办公设备用品）、通讯费、差旅费、业务招待费及其他费用。为免存疑，就个别相关员工而言，如提供管理服务只为该相关员工职责的一部分（即该相关员工也为管理方的本协议以外其他业务提供服务），则该相关员工所衍生的相关员工成本应只限于管理方聘用该相关员工的支出按该相关员工就提供管理服务所花费时间比例的份额。管理方应以合理商业努力控制及运用本第 8.1.3 条所述的支出，并以合理商业努力尽量确保相关支出不超出其预算金额。

8.1.4 管理方应在制订年度商业计划和预算草案时列明第 8.1.3 条所述的支出和费用的预算供业主批准（但业主不得不合理地拒绝或延迟批准上述支出和费用预算）。经业主批准的年度商业计划和预算范围内实际产生的第 8.1.3 条所述的支出和费用应为运营费用的一部分，并由业主按月向管理方支付，以便管理方向相关员工或相关方进行支付。为免疑义，所有相关员工应是管理方的雇员，而不应作为，亦不应被视为是业主的雇员。

8.2 资产管理费的计算和支付

8.2.1 自管理期间起始日开始的每一财务年度的资产管理费应按如下金额计算：

$$\text{每一财务年度的资产管理费} = \text{目标资产该财务年度的运营净收入} \times 7\%$$

8.2.2 尽管有第 8.2.1 条的约定，管理期间内任何不足一个完整财务年度的年份，该不完整财务年度的资产管理费应按下列公式计算得出：

$$(\text{目标资产该财务年度的运营净收入} \times 7\%) \times (\text{该年度实际提供管理服务的日历天数} \div 365 \text{ 天})。$$

8.2.3 受限于第 8.2.4 条和第 8.2.5 条，本协议签署后业主应以每一个财务年度为一期向管理方支付资产管理费。资产管理费应于业主收到管理方出具的相应金额的增值税专用发票后的十（10）个工作日内向管理方支付。

8.2.4 受限于第 8.2.5 条，在每个财务年度开始后的三十（30）日内，管理方应书面通知业主根据如下公式计算得出的该财务年度的资产管理费（“资产管理费暂定金额”）：

$$\text{每一资产管理费暂定金额} = \text{该财务年度的年度商业计划和预算草案中所列的预算运营净收入} \times 7\%$$

管理方应在向业主书面通知资产管理费暂定金额后的二（2）个工作日内，向业主开具该资产管理费暂定金额的增值税专用发票，业主应在收到增值税专用发票后的十（10）个工作日内向管理方支付资产管理费暂定金额。

在业主每一财务年度的经确认运营净收入出具后的十（10）个工作日内，管理方应根据经确认运营净收入按第 8.2.1 条计算该财务年度的资产管理费最终总额（“资产管理费最终总额”）并书面通知业主。如资产管理费最终总额超过业主已就该财务年度实际支付的资产管理费暂定金额（超出差额为“资产管理费向上调整差额”），业主应于支付该资产管理费最终总额按上述条款被确定当日所属日历年的下一个财务年度的资产管理费暂定金额的同时向管理方支付该资产管理费向上调整差额。如资产管理费最终总额低于业主已就该财务年度实际支付的资产管理费暂定金额的（不足差额为“资产管理费向下调整差额”），业主有权在支付该资产管理费最终总额按上述条款被确定当日所属日历年的下一个财务年度的资产管理费暂定金额时直接抵扣该资产管理费向下调整差额。

为免疑义，若管理期间开始之日起至当年 12 月 31 日为一个不完整财务年度，则自本协议生效之日起的三十（30）日内，管理方应书面通知业主根据该管理期间起始日所在财务年度的年度商业计划和预算草案中所列的预算运营净收入参照本条上述之相关约定的计算公式，计算并一次性支付管理期间开始之日起至其所在的剩余财务年度暂定的资产管理费金额，并于次年参照上述约定，按照经确认运营净收入计算得出该不完整财务年度最终的资产管理费总额并进行调整。

- 8.2.5 在管理期间的最后一个财务年度，管理方应在该财务年度开始后的三十（30）日内书面通知业主根据如下公式计算得出的管理期间内最后一个财务年度的资产管理费（“末年资产管理费暂定金额”）：

$$\text{末年资产管理费暂定金额} = \text{该财务年度的年度商业计划和预算草案中所列的预算运营净收入} \times 7\%$$

管理方应在向业主书面通知末年资产管理费暂定金额后的二（2）个工作日内，向业主开具该末年资产管理费暂定金额的增值税专用发票，业主应在收到增值税专用发票后的十（10）个工作日内向管理方支付末年资产管理费暂定金额。

为免疑义，如管理期间涉及的该最末年度不是一个完整的财务年度，则该年度的资产管理费按照第 8.2.2 条约定的原则进行计算，且管理方应在向业主书面通知按照第 8.2.2 条约定计算所得的管理期间内最后一个不完整财务年度暂定的资产管理费金额（即该不完整财务年度的末年资产管理费暂定金额）后的二（2）个工作日内，向业主开具相应的增值税专用发票，业主应在收到增值税专用发票后的十（10）个工作日内一次性向管理方支付最后一个不完整财务年度的末年资产管理费暂定金额。

管理期间届满之日或终止之日的二十（20）个工作日内，管理方应根据管理期间届满之日或终止之日的经确认运营净收入，计算并书面通知业主管理期间最后一个财务年

度的资产管理费最终总额和管理期间倒数第二个财务年度（根据上述第 8.2.4 条计算得出）的资产管理费最终总额（“末期资产管理费最终金额”）。如末期资产管理费最终金额高于业主已支付的管理期间倒数第二年的资产管理费暂定金额和末年资产管理费暂定金额之和，业主应于收到管理方开具的显示该等差额的增值税专用发票后十（10）个工作日内向管理方支付差额。如末期资产管理费最终金额低于业主已支付的管理期间倒数第二年的资产管理费暂定金额和末年资产管理费暂定金额之和，业主应就此向管理方提供《开具红字增值税专用发票通知单》，管理方应在收到该通知单后十（10）个工作日内向业主返还超出的金额并提供相关增值税发票（如需）。

9. 管理交接

在管理期间届满后，管理方应：

- 9.1.1 有序但合理尽快、尽职且经济地采取必要措施结束管理服务的履行；
- 9.1.2 如果业主已任命其他人在之后继续提供目标资产运营或管理服务，则与该等其他人全面合作以在合理范围内有序交接；及
- 9.1.3 在管理期间届满或本协议终止后三十（30）个工作日内，双方应厘清和确认管理方向业主交付的与目标资产有关的由管理方控制的或编制的除与管理方聘用的员工有关的资料之外的所有文档记录（包括租约及其他协议、与租约及其他协议有关的往来函件、提供管理服务的资料、提供物业管理监督服务的资料、账簿及其原始凭证（包括税务发票）、以及与主管部门和政府官员的书面通讯往来）。在双方厘清和确认上述交付文件、且上述文件具备随时交付的条件后，管理方应尽快并在该三十（30）日届满之次日（或者双方另行协商确定的日期）向业主交付上述文件。在管理方交付上述文件的当日，业主应付清依据本协议到期应付的管理服务费和其他费用。文件交付当天的安排为：(i) 双方根据之前的厘清和确认结果清点应交付的文件无误后在清点现场等待，由业主发出付款指令，将业主应付清依据本协议到期应付的管理服务费和其他费用支付进管理方的账户；(ii) 在管理方账户已经收到付款后，管理方应当场向业主交付文件。
- 9.1.4 在管理期间期满的情况下，应业主合理要求，应在不超过六（6）个月的期间内继续提供全部管理服务，前提是管理方在此期间继续有权获得该期间内按实际天数按比例计算的管理服务费。

10. 陈述及保证

10.1 陈述及保证

在本协议签署日，业主和管理方互相作出如下陈述及保证：

- 10.1.1 该方是根据中国法律合法设立并有效存续的公司；

- 10.1.2 该方具有签订、履行本协议项下义务及责任的所有权利、授权及许可；
- 10.1.3 该方已经采取一切适当和必要的公司行动签署本协议，且本协议条款构成该方的合法、有效、有约束力并可执行的义务及责任；
- 10.1.4 本协议之签字页上该方名称一栏中的签字由获该方正式授权的签字人有效签署（为避免存疑，前述“有效签署”包括加盖法定代表人的人名章）；及
- 10.1.5 本协议的签署和交付以及其履行本协议项下义务均不会与其作为一方的任何协议或其他合同或文件或组织性文件的条款相冲突也不会因此构成违约。

10.2 管理方的进一步陈述及保证

管理方向业主作出如下进一步陈述、保证及承诺：

- 10.2.1 管理方无须就提供管理服务而需在其现有资质之外获得有权政府机关颁发的其他特殊资质；
- 10.2.2 管理方具有从事类似房地产项目资产管理的丰富经验，充分理解本协议的所有条款；
- 10.2.3 管理方的权限应受限于业主不时作出的且与本协议的条款和条件相一致的任何书面指引或指示；
- 10.2.4 在管理期间内，管理方提供资产管理服务应接受业主的监督；及
- 10.2.5 管理方具有签署本协议以及履行本协议项下责任、义务的能力。

10.3 不招揽员工

- 10.3.1 业主不得且应促使其任何关联方不得直接或间接劝诱管理方或其关联方的员工加入业主或其关联方（加入的形式包括但不限于与业主或其关联方直接签署劳动合同，或通过劳动派遣的形式或其他形式以类似于员工的身份为业主或其关联方提供服务）。

11. 违约责任和赔偿

11.1 违约责任

- 11.1.1 在不影响本协议其他条款适用性的前提下，若任何一方（“违约方”）违反本协议项下的任何义务、责任、承诺、陈述及/或保证，均应视为违约，违约方应向另一方（“非违约方”）赔偿因其违约所引致的或与之有关对非违约方所造成的所有损失，使之免受损害，并且该赔偿不影响非违约方在本协议项下和其根据法律所享有的其他权利和救济。但在任何情况下，管理方于本协议项下的违约和赔偿责任不应超过其已实际收到的管理服务费总额，但由于管理方的欺诈、故意或重大过失造成业主损失的情形除外。各方进一步确认，一方不对另一方的任何间接损失负责（包括利润损失或名誉损害）。

- 11.1.2 违约方违约时，非违约方有权要求违约方继续履行本协议，且各方明示放弃以损害赔偿已充分为由而进行抗辩的权利。
- 11.1.3 如业主未及时向管理方支付本协议项下应向管理方支付的管理服务费时，每逾期一日，业主应向管理方支付相当于逾期未付款的 0.05% 作为滞纳金。
- 11.1.4 除本协议另有规定或法律规定，任何一方均不得擅自单方面终止本协议，否则视为对本协议的违约；如果业主或管理方擅自单方面终止本协议，在不影响管理方或业主（视情况而定）在本协议项下获得任何权利及救济的情况下，违约方向非违约方赔偿因此遭受的所有损失。

11.2 责任免除

在不影响第11.1条规定的前提下，管理方无需对因本协议引起的或与之有关的以下任何损失负责：

- 11.2.1 因发生不可抗力事件或任何经合理商业努力仍无法避免的政府部门的作为或不作为导致的任何无法履行或延迟履行而造成的损失；
- 11.2.2 因业主原因导致损失发生或扩大的，就发生或扩大部分的损失；
- 11.2.3 业主已通过保险或其他途径获得补偿的，在已获得补偿金额的范围内；
- 11.2.4 因业主违约（包括不履行、延迟履行或违反其在本协议下或与之有关的义务、陈述、保证或承诺）或是因为业主违反其他责任和义务（包括与其他第三方的约定和向其他第三方作出的承诺）而造成的损失；
- 11.2.5 因业主单方对目标资产的运营计划（包括但不限于年度商业计划和预算）的变更造成的损失。

11.3 进一步赔偿

任何人士就管理方提供管理服务或与管理方提供管理服务相关的事项提起或提出任何诉讼、索赔或请求而导致管理方可能遭受或承担的任何损失，业主应向管理方承担赔偿责任（但因管理方或其员工的欺诈、故意违约或重大疏忽而导致的管理方的损失除外）。业主应当有权就该等诉讼、索赔或请求适用的任何权利主张或责任提出抗辩，而且应当进行抗辩，但费用自理而且自行选择其律师。如果管理方拟对该等诉讼、索赔或请求进行抗辩的，管理方应事先书面通知业主，如果业主未就该等诉讼、索赔或请求采取合理可行的行动积极进行抗辩，且在管理方书面通知后的三（3）个工作日仍不采取行动抗辩，但管理方依其合理商业判断认为应当进行抗辩的，管理方可自行进行抗辩，且因抗辩所产生的合理费用由业主承担（但该等费用须经业主批准，而且该等批准不得被不合理拒绝或延迟作出）。业主或管理方（视情形而定）应当定期通知其他一方所有诉讼程序的状态进展。

12. 期限和终止

12.1 本协议应自第 17.13 条约定的生效之日起生效，直至各方履行完毕其在本协议项下的义务之时，或本协议提前终止之日为止。

12.2 业主终止

如果出现以下任一情形，业主可经向管理方发出书面通知而终止本协议，且不影响本协议所包含的或业主以其他方式可以享有的任何其他权利、补偿或权力：

12.2.1 如果管理方发生任何无力偿债事件；

12.2.2 如果管理方 (i) 就履行本协议项下的职责对业主实施了欺诈或者因故意或重大过失在重大方面违反本协议规定的声明、保证、承诺或义务（为免疑义，前述重大方面的违反包括但不限于管理方非法挪用业主资金或违反本协议第 16.1 条的约定），并且 (ii) 在业主向管理方送交书面通知之后，管理方未在三十（30）日内纠正该等行为；或者，如果该等违约无法在该三十（30）日期限内得以纠正，而管理方未在该三十（30）日期限内开始纠正该等违约或未在该三十（30）日期限后的合理期间内（在任何情况下不晚于业主送达关于该等违约的书面通知后六十（60）日内）纠正该等违约；或

12.2.3 管理方不再是瑞安关联方。

12.3 管理方终止

如果出现以下任一情形，管理方自行选择终止本协议并辞去管理方职务，且不影响本协议所包含的或管理方以其他方式可以享有的任何其他权利、补偿或权力：

12.3.1 如果业主发生任何无力偿债事件；

12.3.2 如果业主 (i) 就履行本协议项下的职责对管理方实施了欺诈或者因故意或重大过失在重大方面违反本协议规定的声明、保证、承诺或义务（为免疑义，前述重大方面的违反包括但不限于业主非法挪用其资金（如适用）或违反本协议第 16.1 条的约定），并且 (ii) 在管理方主向业主送交书面通知之后，业主未在三十（30）日内纠正该等行为；或者，如果该等违约无法在该三十（30）日期限内得以纠正，而业主未在该三十（30）日期限内开始纠正该等违约或未在该三十（30）日期限后的合理期间内（在任何情况下不晚于管理方送达关于该等违约的书面通知后六十（60）日内）纠正该等违约；

12.3.3 除因不可抗力事件导致的迟延或管理方违反本协议导致的迟延外，如果业主未在管理服务费到期时向管理方支付该等款项且未在管理方发出关于未付款的书面通知后三十（30）日内作出该等付款；或

12.3.4 如果业主未根据本协议约定期限及时作出管理方为履行本协议内所包含的其义务所需要或适当要求的指示、同意或批准，或未根据本协议约定采取管理方为履行该等义务所需要或适当要求的其他措施，并且该等违约在业主收到管理方的违约书面通知后持

续达三十（30）日；或者，如果该等违约无法在该三十（30）日期限内得以纠正，而业主未在该三十（30）日期限内开始纠正该等违约且未在此后合理期间内（在任何情况下不晚于管理方送达关于该等违约的书面通知后六十（60）日内）纠正该等违约。

12.4 不可抗力事件终止

若任何不可抗力事件令一方或各方无法履行其在本协议项下的主要义务，而且自不可抗力事件产生之日起的六（6）个公历月后，该等不可抗力事件仍然存在，且管理方和业主未能在该不可抗力事件发生后六（6）个公历月内就如何实现本协议目的达成一致，则任何一方均有权提前三十（30）日书面通知有关另一方终止本协议。

12.5 其它终止

12.5.1 如果在本协议履行期间，业主因任何原因不再持有目标资产，则自业主不再持有目标资产之日起，本协议自动终止。

12.5.2 如果在本协议履行期间，发生如下情形的，本协议自动终止：

- (i) 瑞安或其任何关联方不再直接或间接地持有目标资产的任何权益；
- (ii) 瑞安没有履行合作协议约定的补足义务，并且经过有关书面催告二十（20）个工作日后仍未完成纠正；或
- (iii) 业主股东的普通合伙人根据合作协议约定成为处置方，并届时买方要求更换管理方，且该处置交易完成后瑞安及其关联方不再直接或间接地持有目标资产的任何权益。

12.6 终止的影响

12.6.1 除本协议另有明确相反规定外，本协议因任何原因终止均不损害或影响任何一方在终止前在本协议项下或与之相关的已产生的权利或主张。

12.6.2 受限于第 9.1.3 条的规定，本协议因任何原因终止，各方应按照本协议的约定在终止后三十（30）个工作日内结清在本协议终止之前已发生的费用。

12.6.3 如本协议因任何原因终止，各方的一切权利和义务即不再有效，但明确规定在本协议终止后继续有效的、或者从性质或上下文来看拟在终止后继续有效的条款（包括但不限于第 9、11、12.6、13、14 及 17 条）在本协议终止之后应继续完全有效。

13. 知识产权

13.1 知识产权之权属

13.1.1 管理方同意并确认，对于其在为业主提供管理服务期间于任何现存或未来的物质上开发、创造的知识产权，该等知识产权均归业主所有（“业主知识产权”）。

13.1.2 业主知识产权应被视为管理方分配给业主的且专属于业主的财产权利。

13.1.3 管理方保证其对业主知识产权（在业主知识产权归业主所有前）享有全部法律权益，且业主知识产权不侵害任何第三方的权益。

13.2 知识产权许可使用

13.2.1 业主不可撤销地授权管理方为提供本协议项下项目管理服务之目的免费使用业主知识产权及业主拥有的与目标资产相关的其他知识产权。

13.2.2 管理方不得将任何业主知识产权用于任何其他项目或任何其他目的，且未经业主和相关方事先书面同意，管理方不可将业主知识产权或其他第三方的知识产权用于任何其他项目。

14. 保密

14.1 保密义务

14.1.1 除第 14.1.2 条规定的情况外，每一方应对其或其关联方收到或取得的与下述各项有关的任何形式的任何文件、材料及信息（无论是技术性的还是商业性的）（“保密信息”）予以严格保密，并不得透露或使用该等保密信息：

- (a) 一方或其任何关联方的业务、财务或其他事务（包括未来计划和目标）；
- (b) 本协议的存在或其条款或本协议所规定的任何交易；
- (c) 就本协议或本协议所规定的任何交易进行的任何磋商或谈判；及
- (d) 在履行本协议过程中获取的关于目标资产的所有事项。

14.1.2 就本协议而言，“保密信息”包括第 14.1.1 条所指的资料，但不包括：

- (a) 在披露一方披露之前已为接收一方合法拥有的、且并非从披露一方取得的任何文件、材料或其他资料（但若接收一方知晓某一人士对披露一方负有保密义务，则因该人士披露而获取的文件、材料或其他资料除外）；
- (b) 已为公众普遍知悉的任何文件、材料或其他资料（但因违反本协议或违反各方之间的任何其他保密义务，或因该等资料的接收一方由于其代表、代理人、供应商或承包商的原因而违反本协议所造成的情形除外）；或
- (c) 接收一方未经参考保密资料而独立开发形成的任何文件、材料或其他资料。

14.2 允许的披露和使用

第14.1条及本协议的任何其他条款不禁止在下述情况下及下述范围内披露或使用任何保密信息：

- 14.2.1 适用法律规定的或对接收一方或其关联方拥有管辖权的任何证券交易所或监管部门或政府部门（无论位于何地）要求进行的（无论该等要求是否具有法律效力）披露或使用；
- 14.2.2 为进行因本协议而产生的或与本协议相关的任何司法、仲裁或其他类似程序而需要进行的披露或使用，就接收一方的税收事宜而被合理要求向税务机关进行的披露，或为制备接收一方的任何法定报表而被合理要求进行的披露；
- 14.2.3 (a) 向接收一方的关联方、或向接收一方或其关联方的高级职员、员工、审计师、专业顾问或其他顾问进行的披露及 (b) 就业主作为接受一方而言，向业主的直接股东或其该等股东关联方的高级职员、员工、审计师、专业顾问或其他顾问进行的披露，前提是 (i) 就管理方为接受一方时，该等披露仅在实现本协议之目的合理所需的范围内作出，(ii) 获得所披露资料的人士是因其业务需要而需接触保密资料，而且该等人士已知悉该等资料的保密性质。根据本第 14.2.3 条向任何人士披露资料的一方应对该人士对本第 14 条的任何违反行为承担责任，如同该人士为本协议的一方；或
- 14.2.4 披露一方已事先书面同意的披露或使用。

但在根据第 14.2.1 条或第 14.2.2 条规定披露或使用任何资料之前（向税务机关披露的情况除外），相关接收一方应向披露一方发出合理的事先书面通知（包括可能存在的任何有关书面请求的副本），且资料的披露应在法律允许的范围内采用旨在保护其保密性的方式进行。如在收到该项通知后，披露一方希望采取行动反对或限制该等潜在的披露，或希望就被要求披露的资料寻求一项保护性命令，该方可自担费用采取上述行动或寻求上述命令，接收一方应向其提供所要求的任何合理协助。

14.3 继续有效

即使本协议终止，本第14条的规定在本协议终止后十（10）年内继续有效。

15. 不可抗力事件

- 15.1 若任何一方因不可抗力事件完全或部分不能履行本协议项下的相关义务，则该一方须于知晓该不可抗力事件发生后立即向另一方发出包含下列事项的书面通知：

15.1.1 据该一方所知，不可抗力事件的具体情形及相关证明材料；及

15.1.2 在可预见范围内，该一方无法履行或需迟延履行义务之相应范围。

- 15.2 在不可抗力事件消失前，受不可抗力事件影响的本协议项下义务将被暂停履行，且有关一方不被视为违反本协议项下任何义务。

- 15.3 受不可抗力事件影响的一方应尽其所能尽快克服或消除不可抗力事件带来的不利影响。

16. 反腐败行为

16.1 管理方和业主互相承诺，在履行本协议过程中，该方将遵守，还将确保其关联方及该方与其关联方的董事、管理人员、雇员及任何代表上述人士行事的其他人士将遵守任何反腐败法律的规定。

16.2 一方应另一方不时合理要求应书面确认该方已遵守了第 16.1 条项下承诺，还将应另一方合理要求，提供相关证明材料。

17. 其他规定

17.1 通知

17.1.1 本协议要求的或根据本协议作出的任何通知、请求、要求和其他通信（统称“通知”）往来应以书面形式进行且一旦根据下列条款交付或寄送，即视为适当发出及送达。该通知应送往：

致业主

地址： 佛山市禅城区祖庙街道祖庙路29号岭南天地商业大厦18层
收件人： 冯志生
电子邮箱： paul.feng@xintiandi.com

致管理方

地址： 上海市黄浦区淮海中路333号瑞安广场26层F室
收件人： 法务总监
电子邮箱： willie.uy@shuion.com.cn

17.1.2 通知在下列时间视为送达（“送达”）：

- (a) 如以专人递送、快递方式发送，以签收之时即视为送达；
- (b) 如以邮寄方式递送（除有证据显示通知已在较早时间送达外），以投邮后第五（5）日即视为送达；
- (c) 若以传真方式发送，当传真机发出成功发出的确认时视为送达；或
- (d) 若以电子邮件形式发送，当收件人的IT系统记录下收到邮件的确认时即视为送达。

17.1.3 在本协议有效期内，任何一方均有权变更第 17.1.1 条所述信息，但应于变更前二（2）个工作日内按第 17.1.1 条规定将更改内容书面通知其他方。

17.2 转让和替代

17.2.1 除非本协议另有约定，未经另一方事先书面同意，任何一方不得向第三方直接或间接转让其在本协议项下的部分或者全部的权利和/或义务，但管理方向其关联方转让其在本协议项下的全部的权利和义务的除外（管理方向其关联方转让其在本协议项下的全部的权利和义务仍需经过业主的书面同意，但业主不得不合理地拒绝给予或迟延给予该等书面同意）。违反本第 17.2.1 条的任何拟议的转让均自始无效。

17.2.2 本协议应对双方及其继受人和获准的受让人有约束力。

17.2.3 考虑到适用法律的强制性规定，双方在此同意并确认，排除全部及任何其他人为因素，而仅就管理方作为本协议的签署方这一单独事件，如将直接引致：(i) 本协议被相关政府部门认定为无效；或 (ii) 任何一方因签署及/或履行本协议而被相关政府部门处以相关行政处罚，则管理方有权指定其适格的并具备履行本协议能力（包括具备满足本协议要求的资质、经验、技能）的关联方替代本协议项下的管理方。为免疑问，如前述替代事项发生，管理方应无条件地在管理方指定的适格的关联方替代管理方签署并履行新的协议之前，作为本协议项下的全部管理方之全部及任何义务的连带责任担保人，以确保业主在本协议项下之全部及任何权利不会因替代事项而遭致任何损失。

17.3 进一步保证

每一方均应采取一切必要的行动，包括签署、交付或实施适用法律规定的或有关另一方合理要求的一切必要的文件、行动或其他事宜，以实现本协议之目的。

17.4 修订

对本协议的任何修改、修订或变更，除非根据中国适用法律以书面形式作出并经每一方或其代表签署，均为无效。

17.5 可分割性

如本协议任何条款被认定为全部或部分不合法、无效或不可强制执行，本协议其余部分的合法性、效力和可强制执行性均不受影响。

17.6 费用和税收

除本协议另有规定或各方书面约定的外，每一方应承担其所发生的与准备、谈判和签订本协议有关的费用，并应负责支付其按照中国适用法律的规定就本协议所述事项有责任支付的任何税收。

17.7 权利救济

17.7.1 一方未行使或延迟行使与本协议有关的任何权利或救济均不应构成对权利或救济的放弃，一方单次或部分行使任何权利或救济亦不应妨碍其另行行使或进一步行使该项权利或救济，或行使任何其他权利或救济。本协议规定的权利和救济系为累积权利和救

济，并不排除任何其他权利和救济（不论是法定权利或其他权利）。对本协议项下任何违约的豁免不应构成对任何后续违约的豁免。

- 17.7.2 在不影响一方在本协议下可能享有的任何其他权利或救济的情况下，各方确认并同意，对本协议的任何违约仅进行损害赔偿可能不足以对该等违约做出救济，因此守约方（在损害赔偿之外）就任何潜在的或实际的违反本协议任何规定的行为寻求禁止令、强制履行令及法律允许的其他非金钱救济均为适当的。

17.8 完整协议

本协议及本协议内所述的文件构成各方就本协议事项达成的完整协议，并取代各方之间此前有关该标的事项的所有协议。

17.9 适用法律

本协议应适用中国法律并依其解释。

17.10 争议解决

- 17.10.1 因本协议引起的或与本协议有关的任何争议，各方应通过友好的谈判方式协商解决。如果在争议发生后三十（30）天内仍无法通过前述谈判达成任何解决方案，则任何一方有权将该争议提交至中国国际经济贸易仲裁委员会，按照该会届时有效的仲裁规则和程序在深圳仲裁解决。
- 17.10.2 仅受制于对其有约束力的保密义务，涉入仲裁的一方应与另一方合作以充分披露另一方要求的、与该仲裁程序有关的一切信息和文件，并使另一方可全面查阅该等信息和文件。
- 17.10.3 仲裁使用的语言为中文。仲裁庭由三（3）名仲裁员组成。仲裁庭的裁决是终局的，对各方均有约束力，胜方可向有管辖权的法院申请强制执行该等裁决。通过同意进行仲裁，各方不可撤销地放弃他们向任何法院或其他司法机构进行任何形式的上诉、复查或追索的权利。
- 17.10.4 若可能，任何一方均有权在仲裁庭组成之前向有管辖权的法院或在仲裁庭组成之后通过仲裁庭向有管辖权的法院申请临时禁制令或财产保全令的救济。
- 17.10.5 发生任何争议并就争议进行仲裁时，除争议事项外，各方应继续行使其各自在本协议项下的其他权利，履行其各自在本协议项下的其他义务。
- 17.10.6 仲裁费用应由败方承担，但仲裁裁决另有裁定的除外。
- 17.10.7 在任何仲裁程序及执行任何仲裁裁决的任何法律程序中，各方均明确放弃以主权豁免为理由的辩护或基于其事实是或声称是一个主权国家的机构或部门为理由的辩护。

17.11 无合伙、合营、联营关系或合作开发或代理关系

本协议任何规定（或其拟议的任何安排）均不构成且不得被视为构成各方之间任何合伙、合营、联营或合作开发关系，并且除非本协议中有明确规定，任何一方也不构成任何另一方在任何意义上的代理人。

17.12 对等文本

本协议可一式多份由各方分别在不同的文本上签署，并可以扫描的 PDF 格式互换。每一文本均为原件，但各对等文本一起应构成本协议的一份完整正本。

17.13 签署及生效

本协议以中文签署。本协议经各方法定代表人或授权代表签字并加盖公章（如有）后自合作协议项下的交易完成日（具有合作协议项下的定义）起生效。本协议一式四份，各方各执两份，具有同等法律效力。

（以下无正文）

[资产管理协议签署页]

有鉴于此，各方的正式授权代表已于签署日签署本协议，以资证明。

佛山瑞安天地房地产发展有限公司

(公章)

法定代表人/授权代表 (签字)

[资产管理协议签署页]

有鉴于此，各方的正式授权代表已于签署日签署本协议，以资证明。

瑞安新天地（上海）商业管理有限公司

（公章）

法定代表人/授权代表（签章）

附件一 定义和解释

1. 定义

除非本协议另有定义，本协议中使用的术语的含义如下：

“保密信息”具有第14.1.1条赋予的含义；

“本协议”具有本协议引言部分赋予的含义；

“不可抗力事件”指一方不能预见、不能避免且不能克服的任何行为、事件或起因（除资金匮乏之外），包括：

- (i) 天灾、海难、航行事故、战争、蓄意破坏、暴动、叛乱、民众骚乱、国家紧急状态（不论依据事实或法律）、戒严、火灾、雷电、洪灾、飓风、地震、山崩、风暴或其它不利天气因素、爆炸、电力短缺、传染病、隔离检疫、辐射或放射性污染；
- (ii) 任何政府部门或其它有权机关（包括任何有管辖权的法院）的作为或不作为，包括通过立法、规定、改变立法、法令等有强制约束力的命令或公示、通知等形式进行的征收、征用、限制、禁止、干预或禁止；或
- (iii) 非因任一方引起的能源供应故障性中断或市场上的劳动力、燃料、机械装置、设备或原材料短缺或交通运输中断；

“财务年度”指每年的1月1日至12月31日，而管理期间最后一个财务年度应为当年1月1日至管理期间结束日；

“测量期间”具有第4.2.4条所述之含义。

“承租人”指目标资产任何部分承租人或许可使用人；

“代垫支出”具有第7.3.3条赋予的含义；

“单一科目”指附件六（单一科目）中列举的分项支出；

“反腐败法律”是指适用于业主和管理方的任何司法管辖区内的所有适用反贿赂、反腐败法律法规和规范；

“工作日”指中国商业银行通常均对外营业的日期，但周六、周日和法定节假日除外；

“非违约方”具有第11.1.1条所述之含义；

“各方”具有本协议引言部分赋予的含义；

“管理不达标”具有第4.2.4条所述之含义；

“管理方”具有本协议引言部分赋予的含义；

“管理服务”具有第4.1条所述之含义；

“管理服务费”具有第8.1.1条所述之含义；

“管理服务关键员工”指就任本协议附件七（管理服务员工组织架构）内所述关键职位的管理方员工；

“管理期间”具有第3.2条所述之含义；

“管理期间起始日”具有第3.1条所述之含义；

“关联方”指就某一人士而言，指直接或间接地控制该人士或受该人士控制或与该人士共同受他人控制的每一人士。但为本协议之目的，业主不视为管理方的关联方；

“经确认运营净收入”具有第4.2.4条所述之含义；

“控制”就任何人士而言，(a) 就公司而言，指直接或间接：(i) 持有该公司50%以上有表决权的资本，且该表决权可在该公司的股东会上行使；(ii) 控制该公司的董事会会议或类似机构的会议上50%以上的表决权；且(iii) 控制该公司董事会或类似机构大多数成员的任免；(b) 就任何其他人士而言，拥有其所有权或有能力指导该人士的大多数投票权；或(c) 如其为公司或任何其他人士，直接或间接拥有主导或控制其财务及运营管理及政策方向的权力（不论是否通过拥有投票权的股份、还是通过管理或咨询协议、合同、代理或其他方式实现）；“被控制”、“受控制”应据此解释；

“末年资产管理费暂定金额”具有第8.2.5条所述之含义；

“末期资产管理费最终金额”具有第8.2.5条所述之含义；

“目标资产”具有本协议鉴于部分(A)赋予的含义；

“目标资产当事方”具有第4.2.7条所述之含义；

“年度商业计划和预算”指经业主按第5.2.1条批准的年度商业计划和预算草案或修订案；

“权益负担”指包括但不限于：

- (i) 任何种类之抵押、质押、留置权、负担、地役、通行权、契诺、其他第三者权利、保留所有权、优先取舍权、优先购买权、任何土地权益、（不转移占有的）抵押或担保权益；
- (ii) 任何司法机关或其他有权政府部门的查封、扣押及冻结等；
- (iii) 任何令任何权利从属于任何第三者权利之后的安排；及
- (iv) 任何合约下之抵销权；

“人民币”指中国的法定货币，其基本单位为元；

“适用法律”就任何人士而言，指适用于该人士的任何政府部门的任何法律、法规、行政或部门规章、条例、通知、指令、条约、司法决定（包括但不限于最高人民法院对法律和行政法规作出的司法解释）、判决、裁定或命令，也包括对其不时经修订或变更的版本；

“双方”具有本协议引言部分赋予的含义；

“税收”指在任何国家、地区、政府部门征收的税收、征费、收费、费用或其他税费，包括所得税、企业所得税、利息税、工资税、财产税、任何形式的增值税、资产税、印花税、预提税、收费、费用、关税及消费税，及与征收、未缴、欠缴这些税收有关的利息、罚金或其他责任；概而言之，指应向任何国家、地区税务、海关、财政或其他政府部门或经这些政府部门授权的机构、团体、组织或实体支付的任何税收、征费、税、费用、收费或任何款项；

“送达”具有第17.1.2条所述之含义；

“损失”指就任何人士而言，任何和所有成本、直接损失、支出、费用、短缺、义务、税金、利息、罚款、责任及债务，包括：

- (i) 与上述任何一项相关的诉求或和解中支付的款项、进行调查、收取、起诉和辩护而发生的数额合理的利息或其他附加费用、罚款以及律师、会计或其他专业费用和开支；
- (ii) 因赔偿方支付上述任何一项及/或受偿方收取上述任何一项而可能须缴纳的任何税金或罚款；
- (iii) 所有直接损失、实际发生的合理费用（包括法律费用以及专家和顾问费）、收费、开支、诉讼、法律程序、索赔和要求，包括为订立本协议及其他交易文件而支付的合理费用；及
- (iv) 直接导致并已支付的对第三方的赔偿；

但损失不包括间接损失（如利润损失、商机损失或名誉损失，但因一方的侵权行为造成的名誉损失除外）；

“通知”具有本协议第17.1.1条赋予的含义；

“合作协议”指由Shui On Development (Holding) Limited、青岛瑞见私募股权投资基金合伙企业（有限合伙）、佛山瑞安天地房地产发展有限公司、佛山安盈房地产开发有限公司、兴合有限公司（Crown Fame Limited）、益励有限公司（Eastern View Limited）、盈源有限公司（Info Union Limited）、立恒有限公司（Land Pacific Limited）、东享有限公司（Oriental Host Limited）、才邦有限公司（Rich Prime Limited）、源捷有限公司（Smart Century Limited）、南詠有限公司（Regal Victory Limited）、天津远见创新投资管理有限公司、盛鼎私募基金管理有限责任公司于2025年6月____日签署的《合作协议》；

“违约方”具有本协议第11.1.1条所述之含义；

“无力偿债事件”就任何人士而言，指下列一项或多项事件：

- (i) 如果该人士根据目前或以后有效的任何适用的破产法或任何类似法律，提出破产或重组或安排的申请，或者由有管辖权的法院裁定为破产或者无力偿债，或者为该人士债权人的利益进行转让，或者书面承认在债务到期时无一般偿债能力；
- (ii) 如果债权人申请提议根据目前或以后有效的任何适用的破产法或任何类似法律裁定该实体破产或重组，且该人士同意提出该等申请或申请在提出之日起三十（30）日内未被驳回或拒绝同时申请没有受到积极的抗辩；或
- (iii) 如果经债权人申请，破产管理人或信托人（或其他类似身份的人士）被委任接管该人士或其全部或实质性全部业务或资产，且该人士同意该等委任或该人士未在该等任命后三十（30）日内解除或撤销该等任命或采取措施免除对破产管理人、信托人或其他类似身份的人士的委任；

“相关员工”具有第8.1.3条赋予的含义；

“相关员工成本”具有第8.1.3条赋予的含义；

“项目总经理”具有第4.2.6条赋予的含义；

“许可”指任何政府部门颁发的任何执照、许可、登记注册、证书、同意、批准、批复、确认、备案及/或授权；

“业主”具有本协议引言部分赋予的含义；

“业主代表”具有第6.5条赋予的含义；

“业主知识产权”具有第13.1.1条赋予的含义；

“一方”具有本协议引言部分赋予的含义；

“预算运营净收入”具有第4.2.4条所述之含义；

“预算租金”指，就每个租约而言，根据届时有有效的年度商业计划和预算内列明适用于相应业态、该租赁位置所属楼层或单位的净租金的预算金额；

“运营费用”指经批准的年度商业计划和预算中列支为运营费用的所有项目，包括：

- (i) 以管理方名义聘用的从事管理服务的员工费用和支出；
- (ii) 与目标资产有关的审计和法律服务费用、顾问费以及各项杂费（包括政府部门收取的费用、公证费、登记备案手续费、银行手续费、交通费、交际应酬费、营运团队现场办公室租金、物业管理费及水电费等）（为免疑义，第 6.6 条下的代垫支出包含在本第(ii)项所列的费用中）；
- (iii) 与目标资产有关的所有广告、招商、推广和公关费用；

- (iv) 与目标资产有关的租赁登记费、租赁复原费、物业管理费支出、办公楼/商场/停车场/场地及广告位营运费用、保险费用、大楼日常维修费用、向承租方支付的赔偿款或违约金、POS 和 WIFI 等设施设备运行费用；
- (v) 目标资产运营的房产税；
- (vi) 与目标资产运营有关的印花税、土地使用税、增值税（销项税与进项税的差额）的附加税费,及其他税；及
- (vii) 业主不时书面同意的其他费用和支出；

但运营费用不应包括以下各项：

- (i) 出售和/或处置目标资产（或其部分）所产生的任何损失；及
- (ii) 汇兑损失

“运营净收入”或“NOI”指就任何期间而言，该期间的运营收入减去该期间的运营费用后的款项，具体计算方式参见附件四（运营净收入定义）；

“运营收入”指经营和管理目标资产所获得的或累积的全部收入，包括从承租人处取得之租金、租约项下的违约金及赔偿金、推广场地使用费、广告收入、物业管理费收入、补贴付款、营运账户银行存款利息收入、营业中断保险赔款、政府津贴和因经营目标资产和服务而从任何来源取得的款项，但不应包括以下各项：

- (i) 所有目标资产的保险收益，但不包括属于运营收入部分之营业中断保险的赔款；
- (ii) 出售和/或处置目标资产（或其部分）所产生的所有收益；
- (iii) 目标资产的租赁押金和其他可返还的保证押金；
- (iv) 汇兑收益；及
- (v) 运营收入对应的增值税；

“暂定折扣”具有第4.2.4(b)(i)条所述之含义；

“资产管理费”具有第8.1.1条所述之含义；

“资产管理费暂定金额”具有本协议第8.2.4条赋予的含义；

“资产管理费最终总额”具有本协议第8.2.4条赋予的含义；

“资产管理费向上调整差额”具有本协议第8.2.4条赋予的含义；

“资产管理费向下调整差额”具有本协议第8.2.4条赋予的含义；

“政府部门”指任何政府或其分支机构或其任何组成部门，无论其级别为中央、省、市或地方，也无论其性质为行政、立法或司法，包括但不限于任何代理机构、机关、理事会、局、委员会、法庭、部门、官员、仲裁庭等；

“知识产权”指：

- (i) 专利、发明及发现（不论是否已申请专利或可否申请专利）；
- (ii) 商标、服务标志（不论是否已注册）及商标中包含的各项版权元素；
- (iii) 版权；
- (iv) 设计（不论是否已注册）；
- (v) 网络域名；
- (vi) 商标名称及商业名称；
- (vii) 保密信息及商业机密（包括承租人、租约条款、商业计划及预算）；
- (viii) 专门技术及科学与技术信息；
- (ix) 对于任何第(i)项-第(viii)项所述权利之注册申请或申请注册的权利（不论在何国家）；
- (x) 任何关于第(i)项-第(viii)项所述权利之专利特许证或注册；及
- (xi) 任何第(i)项-第(viii)项所述之权利，不论是否已注册或可否注册；

“中国”指中华人民共和国，为本协议之目的，不包括香港特别行政区、澳门特别行政区及台湾地区；

“租约”指有关目标资产任何部分的租赁合同或许可使用合同；

“组织性文件”就任何人士而言，指其不时修改的章程大纲、章程、规章、注册证书、设立证书、营业执照、股东协议、合资协议或其他协议、证书或文件或其他该人士据之（部分或完全）成立或组织且适用于该人士的内部事务运作的文件。

2. 解释

- 2.1 在本协议中使用的标题仅为引用之方便之目的，不得用于解释本协议。
- 2.2 提到条、款或附件时，指本协议的条、款或附件。提到段落时指附件中的段落。
- 2.3 上下文许可时，提到的某一“人士”包括任何个人或实体（包括任何公司、商业机构或其他企业或实体、合营企业、机构、社团、国家或政府部门）。
- 2.4 除非本协议另有约定，在本协议项下，如可行使某项权利的日期为非工作日，则可在该日期后的首个工作日行使该项权利；如应当履行某项义务的日期为非工作日，则应

在该日期后的首个工作日履行该项义务（为免疑义，任何在履行义务到期日后的首个工作日完全履行该项义务不应视为该等履行义务的一方的违约）。

- 2.5 若提及协议（包括本协议）和其他合同文件，则应视为包括其所附的所有附件和附录以及对于该等协议和其他合同文件所有随后的修订、延期、展期、替代及修改。
- 2.6 在本协议中提及的文件系指任何形式的文件，包括以纸张、电子媒体、光碟介质、磁碟介质和胶片为载体的记录和资料。
- 2.7 无论本协议有何其他约定，在本协议中提及的适用法律均包括对该等适用法律不时的修改、变更、增补或重订之文本。
- 2.8 在本协议中提及的政府部门包括依法承继这些部门职能的政府部门。
- 2.9 “包括”指“包括但不限于”。

附件二
目标资产的基本信息

岭南新天地（权利人：佛山瑞安天地房地产发展有限公司）

序号	产证编号	坐落	用途	房屋建筑面积 (平方米)
1	粤（2016）佛禅不动产权第0047185号	佛山市禅城区福贤路38号	商业	1,012.08
2	粤（2016）佛禅不动产权第0047471号	佛山市禅城区麒麟社2号	商业	807.74
3	粤（2016）佛禅不动产权第0047474号	佛山市禅城区麒麟社2号之一	商业	56.45
4	粤（2016）佛禅不动产权第0061872号	佛山市禅城区祖庙大街2号	商业	1,180.95
5	粤（2016）佛禅不动产权第0047158号	佛山市禅城区祖庙大街4号	商业	895.28
6	粤（2016）佛禅不动产权第0047154号	佛山市禅城区祖庙大街5号	商业	229.01
7	粤（2016）佛禅不动产权第0047156号	佛山市禅城区祖庙大街6号	商业	974.73
8	粤（2016）佛禅不动产权第0047128号	佛山市禅城区祖庙大街7号	商业	123.63
9	粤（2016）佛禅不动产权第0047012号	佛山市禅城区祖庙大街9号	商业	465.63
10	粤（2016）佛禅不动产权第0047161号	佛山市禅城区文明里1号	商业	727.05
11	粤（2016）佛禅不动产权第0047166号	佛山市禅城区文明里2号	商业	118.06
12	粤（2016）佛禅不动产权第0047164号	佛山市禅城区文明里2号之一	商业	119.23
13	粤（2016）佛禅不动产权第0047168号	佛山市禅城区文明里3号	商业	329.21
14	粤（2016）佛禅不动产权第0047172号	佛山市禅城区文明里5号	商业	502.94
15	粤（2016）佛禅不动产权第0061824号	佛山市禅城区文明里6号	商业	1,183.11
16	粤（2016）佛禅不动产权第0061861号	佛山市禅城区文明里7号	商业	192.74
17	粤（2016）佛禅不动产权第0061865号	佛山市禅城区文明里8号	商业	765.41

序号	产证编号	坐落	用途	房屋建筑面积 (平方米)
18	粤(2016)佛禅不动产权第0061855号	佛山市禅城区协天里1号	商业	190.90
19	粤(2016)佛禅不动产权第0047457号	佛山市禅城区协天里2号	商业	10,506.58
20	粤(2016)佛禅不动产权第0061863号	佛山市禅城区协天里3号	商业	32.41
21	粤(2016)佛禅不动产权第0061852号	佛山市禅城区协天里4号、长生树1号	商业	2,205.23
22	粤(2016)佛禅不动产权第0047407号	佛山市禅城区长生树2号	商业	223.90
23	粤(2016)佛禅不动产权第0047408号	佛山市禅城区长生树3号	商业	3,376.86
24	粤(2016)佛禅不动产权第0047170号	佛山市禅城区协天里7号	商业	212.30
25	粤(2016)佛禅不动产权第0047458号	佛山市禅城区长生树4号、协天里8号	商业	1,114.68
26	粤(2016)佛禅不动产权第0047515号	佛山市禅城区协天里9号	商业	798.59
27	粤(2016)佛禅不动产权第0061858号	佛山市禅城区福贤路68号、协天里10号	商业	3,409.62
28	粤(2016)佛禅不动产权第0061868号	佛山市禅城区协天里11号	商业	125.21
29	粤(2016)佛禅不动产权第0047342号	佛山市禅城区协天里13号	商业	802.40
30	粤(2016)佛禅不动产权第0047475号	佛山市禅城区福晨里1号	商业	1,987.41
31	粤(2016)佛禅不动产权第0047477号	佛山市禅城区福晨里2号	商业	1,384.42
32	粤(2016)佛禅不动产权第0047479号	佛山市禅城区福晨里4号	商业	100.86
33	粤(2016)佛禅不动产权第0047480号	佛山市禅城区福晨里5号	商业	492.05
34	粤(2016)佛禅不动产权第0047481号	佛山市禅城区福晨里6号	商业	694.20
35	粤(2016)佛禅不动产权第0047482号	佛山市禅城区福晨里6号之一	商业	1,145.52
36	粤(2016)佛禅不动产权第0047180号	佛山市禅城区文会里2号	商业	219.11

序号	产证编号	坐落	用途	房屋建筑面积 (平方米)
37	粤(2016)佛禅不动产权第0047178号	佛山市禅城区文会里2号之一	商业	195.39
38	粤(2016)佛禅不动产权第0047483号	佛山市禅城区文会里3号	商业	588.38
39	粤(2016)佛禅不动产权第0047484号	佛山市禅城区文会里4号	商业	383.98
40	粤(2016)佛禅不动产权第0047182号	佛山市禅城区文会里5号	商业	757.44
41	粤(2016)佛禅不动产权第0047486号	佛山市禅城区文会里6号、协天里5号	商业	392.67
42	粤(2016)佛禅不动产权第0047488号	佛山市禅城区文会里7号、9号	商业	1,766.91
43	粤(2016)佛禅不动产权第0047490号	佛山市禅城区文会里10号	商业	282.29
44	粤(2016)佛禅不动产权第0047173号	佛山市禅城区文会里11号	商业	774.91
45	粤(2016)佛禅不动产权第0047493号	佛山市禅城区文会里13号	商业	883.83
46	粤(2016)佛禅不动产权第0047492号	佛山市禅城区文会里15号	商业	2,504.51
47	粤(2016)佛禅不动产权第0079001号	佛山市禅城区东熙里1号	商业	433.28
48	粤(2016)佛禅不动产权第0078999号	佛山市禅城区长生树6号	商业	1,855.97
49	粤(2020)佛禅不动产权第0099650号	佛山市禅城区福晨里7号	商业	5,799.53
合计				55,324.59

附件三
管理服务管理服务

管理方应按照年度商业计划和预算，在管理期间内，就目标资产提供下列管理服务。为免疑义，该等管理服务不包括任何房产中介服务、人事代理服务、招投标代理服务、工程监理服务、法律服务（包括公司秘书服务）、税务咨询、管理或申报服务等须特殊资质及资格方可提供的服务。如应业主要求，管理方应尽合理努力向业主推荐第三方以提供前述服务。

1.1 行政管理，主要包括：

- 1.1.1 向业主推荐经营和推广目标资产所需的或相关的律师、会计师、测量师、评估师、建筑师、工程师、物业管理人及其他专业顾问，并协调和监督该等专业顾问就目标资产所提供的服务；
- 1.1.2 安排、协助和监督评估机构对项目进行年度评估，并向业主提供该评估报告（该评估报告的草稿应事先交由业主审阅，管理方应将业主的合理意见传达给评估机构，及按业主要求向评估机构索取评估价值的理据和分析）；
- 1.1.3 按照年度商业计划和预算以及受限于本协议的约定，以业主的名义并代表业主协商和管理与目标资产有关的合同和协议（包括任何租约和租赁或许可使用意向书）；
- 1.1.4 就任何可能对目标资产及/或任何租约产生重大且负面影响的事项通知业主并与之进行协商；
- 1.1.5 协助业主办理中国市场监督管理部门要求的登记及变更工作（为免疑义，此处不包含第三方提供的法律服务（包括但不限于公司秘书服务））；
- 1.1.6 就业主因目标资产的经营或推广或任何租约和租赁或许可使用意向书提起的任何诉讼、仲裁、其他救济程序或因目标资产的经营或推广或任何租约和租赁或许可使用意向书而引起或与之相关的任何诉讼、仲裁、其他救济程序所需进行的抗辩给予必要的协助（但相关的诉讼、仲裁或其他救济程序应由业主自行进行和处理）；及
- 1.1.7 为履行上述行政管理服务而需要或应当进行的任何其他行政管理服务。

1.2 商业策划、定位、推广及招商管理服务，主要包括：

- 1.2.1 制定、编制及落实及更新目标资产的广告与推广计划，厘定承租人组合、不同业态的分布和品牌定位、具体商铺的定价策略和商业条件，制定政策以优化目标资产的市场地位；
- 1.2.2 在年度商业计划和预算批准的范围内，代表业主聘请专业的广告/公关/活动等顾问公司，实施相关广告与推广计划；

- 1.2.3 协助业主审阅与推广、招商及运营相关的合同（为免疑义，此处不包含第三方提供的法律服务）；
 - 1.2.4 执行年度商业计划和预算中批准的推广活动并告知业主活动的情况；
 - 1.2.5 寻找并确定潜在的承租人；
 - 1.2.6 答复与租赁有关的一切询问（包括应向承租人提供的服务）并负责与租赁有关的谈判；
 - 1.2.7 安排视察目标资产或目标资产任何部分，并陪同预期承租人进行视察；
 - 1.2.8 如业主有意出售目标资产或业主直接/间接股东有意出售其目标资产的间接权益，提供一切所需合理协助，包括提供管理方持有的相关文件及资料以协助该等出售；及
 - 1.2.9 为履行上述推广管理服务而需要或应当进行的任何其他推广管理服务。
- 1.3 租约/承租人管理服务，主要包括：
- 1.3.1 监督、指导和控制目标资产任何部分的出租和许可使用，决定向承租人提供的服务；
 - 1.3.2 在年度商业计划和预算约定的出租指引范围内，代表业主谈判目标资产的租约和租赁或许可使用意向书；
 - 1.3.3 在符合以下任一条件的情况下，代表业主决定租约的条款（包括但不限于租期，装修补贴，租金及管理费，推广费，免租期等）并签署租约、租赁或许可使用意向书或该等租约的变更：
 - (i) 该租约约定的主要商务条款（包括但不限于租期，装修补贴，租金及管理费，推广费（仅适用于零售租户），免租期等）不低于年度商业计划和预算的出租指引范围中所确定的相关标准；或
 - (ii) 该租约是由于现有承租人根据租约转让承租权后需要签署的新租约；
 - 1.3.4 制定及更新与目标资产相关的租约的标准版本；
 - 1.3.5 制订承租人须共同遵守的装修和管理守则；
 - 1.3.6 为向任何新承租人移交目标资产或目标资产任何部分而给予必要的协助及采取必要的行动；
 - 1.3.7 审阅承租人提交的装修方案，并协助承租人获得与其装修方案相关的批准；
 - 1.3.8 协助或代表业主履行租约项下业主应履行的义务和责任；
 - 1.3.9 为如下目的，定期拜访承租人并同承租人沟通：

- (i) 协调承租人之间的关系，尽商业合理努力解决承租人之间的任何纠纷；
- (ii) 及时、合理地处理承租人关于目标资产的所有日常投诉、质询、要求和意见；
- (iii) 确保承租人就目标资产提出的所有日常维修和维护事项得以解决；
- (iv) 向承租人在目标资产内从事正常经营提供其他必要支持；及
- (v) 就目标资产内承租人的组合、种类及保持策略，向业主提供建议；

1.3.10 若其获悉任何导致下列各项发生的情形，及时通知业主，并按业主指示采取相应的行动：

- (i) 拟设立或变更影响目标资产的任何权益负担；
- (ii) 提前终止任何租约项下提供的任何出租、租赁或许可使用，或接受对前述任何一项的解约（租约履行完毕自然终止的除外）；及
- (iii) 在租约履行过程中，变更任何租约的条款（包括但不限于租金、租期、违约责任等，但是租约已经约定的承租权转让或其他变更除外）；

1.3.11 向承租人交付所有必需的通信、发票、通知、函件及其它文件，以便业主不时能够及时要求承租人缴付租约项下的全部应付款项，并代表业主处理针对承租人所预期提出的关于任何拖欠款项的索赔；

1.3.12 监督承租人在各自租约项下义务的履行及向业主报告管理方所知悉的任何实际发生或潜在的严重违反租约条款的行为（包括逾期超过九十（90）日未能支付租金或违反任何重大承诺的行为），向业主提议是否减免承租人因未及时支付押金、租金或物业管理费等产生的违约金、滞纳金，以及在同业主沟通后就承租人实际或潜在的违约行为采取其认为必要且恰当的行动；

1.3.13 租约到期时，监督承租人就目标资产内承租单元的复原工作及退还；及

1.3.14 为履行上述租约/承租人管理服务而需要或应当进行的任何其他租约/承租人管理服务。

1.4 政府沟通管理，主要包括：

1.4.1 代表业主同有关政府部门协调并协助业主根据适用法律要求须取得的目标资产的不动产权证、以及有关目标资产持有及运营或与租约有关的政府部门要求的许可（包括其任何更新或续期）；

1.4.2 将管理方收到的有关政府部门签发的与目标资产的持有及运营有关的通知、要求及时通知业主，并依业主指示代表业主与政府部门沟通；及

- 1.4.3 管理方在提供管理服务时，如知悉任何与目标资产的持有及运营有关的不合规，管理方应及时报告给业主。
- 1.5 商务管理服务，主要包括：
- 1.5.1 从有资格的承包商和供应商处获得关于所需进行工作的成本估计，与承包商和供应商协商确定有关合同条款，并监督承包商和供应商的履约情况；
- 1.5.2 确保目标资产始终以全部重置价值投保财产一切险（已附加地震扩展条款）、足额的公众责任险（已涵盖火灾公众责任险或加保火灾公众责任险）和利润损失险。该等保险费用应由业主承担；
- 1.5.3 及时通知业主并按业主指示办理和管理根据任何保单进行的任何索赔及采取相应的行动，但是重大或重要索赔应事先咨询业主及根据第 6.2.5 条获得业主同意；如业主认为重大或重要索赔需要有一位损失理算人，由管理方代业主聘请；及
- 1.5.4 为履行上述商务管理服务而需要或应当进行的任何其他商务管理服务。
- 1.6 健康、安全、危机、灾难及环境管理，主要包括：
- 1.6.1 审阅和保存管理方收到的与目标资产相关的所有健康、安全、危机、灾难及环境问题的相关文档和记录。为免疑义，管理方并无搜集或主动获取与健康、安全以及环境问题相关的文档和记录的义务；
- 1.6.2 根据与业主的沟通，制定、编制及更新有关目标资产的环境、社会、管治政策的相关工作任务，并作为年度商业计划和预算草案的一部分报业主审批；及
- 1.6.3 根据与业主的沟通，制定、编制、落实、执行及更新有关目标资产的健康、安全以及环境相关的流程（包括装修手册），确保该等流程有效、可操作且为所有承租人所知晓，监督、督促相关义务人的履行，并向业主报告管理方所知悉的有关健康、安全、危机及环境的隐患以及管理方所知悉的不符合适用法律的事项。
- 1.7 设施设备管理，主要包括：
- 1.7.1 对目标资产设施设备的维修及保养实施定期检查；
- 1.7.2 根据年度商业计划和预算，对目标资产设施设备进行定期维修保养，以确保目标资产的年度商业计划和预算能够顺利实现；
- 1.7.3 根据年度商业计划和预算，管理方可在任何时候不时地根据适用的中国法律的要求，对该目标资产或在目标资产上或其任何部分进行改建、扩建和/或翻新，以确保目标资产的承租人、客户、访客或雇员的安全；及
- 1.7.4 为上述第 1.7.1 条至第 1.7.3 条所载工程之目的，提供第 1.5.1 条所载的服务。

1.8 财务管理和资金管理

组织财务团队，并使用管理方相关财务系统和流程软件按照经业主批准的财务管理政策（Financial Management Policies）（“财务管理政策”）为业主进行项目的财务、税务和资金管理服务，主要包括：

- 1.8.1 在预算内或者业主批准范围内审核运营期业务部门提交的付款申请，确保所有付款符合税务和财务要求，协助业主完成支付，准时完成应付账款相关记账工作，确保所有支付已按照财务管理政策获得批准；
- 1.8.2 根据已签合同通知承租人和其他客户按期付款，协助业务部门及时催缴承租人及客户欠款，收到款项后按照税务要求开具发票。准时完成应收账款相关记账工作；
- 1.8.3 负责业主的日常会计核算工作，编制符合各政府机关（财政/税务/统计）要求的会计报表和业主要求的各种管理报表；
- 1.8.4 负责业主的日常资金收付工作，编制及在每个月结束后七（7）个工作日内向业主提交上一月度现金流量报表（内容包括现金余额、现金流明细、未来 12 个月现金流量预测），协助业主做好资金管理工作；
- 1.8.5 协助业务部门做好资产登记和清查工作；
- 1.8.6 负责业主的各项税金计提，并以业主名义进行纳税申报和缴纳工作，按期准备政府和业主要求的税务报告；
- 1.8.7 向业主推荐第三方审计师，并配合审计师进行每年对业主的审计工作；
- 1.8.8 协助业主做好运营期银行贷款贷后管理工作（如果需要）；
- 1.8.9 编报目标资产财务预算；
- 1.8.10 在每个月结束后七（7）个工作日内，向业主提交上一月度业主未经审计的资产负债表和损益表；在每个季度结束后十（10）个工作日内，向业主提交上一季度业主未经审计的资产负债表和损益表；在每一个财务年度结束后三十(30)日内，向业主提交上一财务年度业主未经审计的资产负债表和损益表；
- 1.8.11 监督、督促并尽合理努力促使所有运营收入均支付至业主指定运营账户；
- 1.8.12 为与目标资产有关的工程、服务供应及其它事项所产生的任何实际费用和支出（包括运营费用），在到期付款日前至少五（5）个工作日内向业主提交相关付款凭据供业主代表和财务总监批准及安排付款，并于付款后十（10）个工作日内向业主提交所有有关的收据和发票；
- 1.8.13 应业主的要求，向业主提供所有与运营收入和运营费用有关的信息；

- 1.8.14 完整保存财务账簿、记录和原始凭证；根据适用的中国会计准则为业主保管账簿及原始凭证，并为业主对于目标资产及其运营活动或为业主进行审计提供一切必要的协助及所需文件和资料（但仅限于管理方持有的文件和资料）。业主与管理方同意，业主的财务报表、审计账目等均应根据中国公认会计准则（及财务管理政策，如适用）进行制备，且业主应自行负责相应的纳税申报；及
- 1.8.15 为履行上述资金管理服务而需要或应当进行的任何其他财务、税务和资金管理服务。
- 1.9 档案及个人资料管理，主要包括：
- 1.9.1 在管理方的业务地点编制及在其后保存一个包含全部及完整的管理纪录的数据档案库，其中包括以下文件的电子文本和打印文本：
- (i) 关于目标资产的全部运营许可原件；
 - (ii) 关于目标资产所有保单原件；
 - (iii) 关于租约的原件和副本及履行期间的通信、发票、通知、函件及其它文件；
 - (iv) 关于在管理期间就目标资产所签署的所有合同的原件和副本及履行期间的通信、发票、通知、函件及其它文件；
 - (v) 与目标资产的运营收入和运营费用有关的账簿及原始凭证；
 - (vi) 就目标资产的运营和管理与政府部门书面沟通通信的所有记录；及
 - (vii) 所有其它与目标资产有关的重要的有关文件；
- 1.9.2 在业主或其授权代表发出合理通知后提供上述文件供业主或其授权代表查阅；及
- 1.9.3 就管理方提供管理服务过程中需要处理的任何个人资料，管理方应确保其遵守（以及协助业主遵守）关于个人资料隐私保障的适用法律，采取适当的保障措施而确保该等个人资料的保密性。
- 1.10 报告管理，主要包括：
- 1.10.1 在每个公历月结束后的十五（15）个工作日内但不晚于业主月度会议前的二（2）个工作日（以较早者为准），向业主提交关于目标资产运营和管理的月度报告；
- 1.10.2 在每个财务年度结束后的三十五（35）个工作日内，向业主提交关于目标资产运营和管理的年度报告；
- 1.10.3 每份月度或年度报告应按业主不时合理要求的格式和内容进行编制，且应至少包含以下项目的完整、准确的汇报及管理方对相关事项的建议（如适用）：

- (i) 当时现行有效的租约台账;
 - (ii) 当前的空置单元和与承租人签署的租赁意向书;
 - (iii) 租约项下应收账款和账龄的详情;
 - (iv) 下三 (3) 个月内到期单元的租金预算及洽谈中的备选承租人;
 - (v) 当前与承租人或其它第三方的争议、法律或仲裁程序或索赔 (包括争议事项的简要、涉及人士、争议金额) 及争议相对较为理想且具有可行性的解决方案的程序或其它过程状况 (如有);
 - (vi) 存在违约情形的与目标资产有关的合同列表;
 - (vii) 报告期内的运营收入和运营费用及与年度商业计划和预算的比较;
 - (viii) 报告期内相关员工就提供管理服务的服务时间占其总服务时间之比例 (仅于年度报告内提供);
 - (ix) 报告期内的市场营销活动;
 - (x) 当前目标资产任何工程 (为免疑义, 不包括资产升级改造工程) 的进展、工程报告、成本情况的承包商清单及与预算的比较和新工程的建议 (如有);
 - (xi) 最近的健康、安全 and 环境审计 (若适用) 引起的任何重大事项 (如有);
 - (xii) 所收到的与相关政府部门进行的任何实际或潜在调查或程序有关的书面通信 (如有);
 - (xiii) 周边市场与目标资产类似物业的运营及营销状况, 以协助业主对目标物业的运营作出适当的判断 (此第 1.10.3(xiv)项内容仅于每年度 5 月、8 月、11 月及下一年度 2 月提供上一季度的季报);
 - (xiv) 月度现金流量预测报表; 及
 - (xv) 在讨论该报告之月度会议后下一个日历月内就目标资产的管理支出向业主股东召集资本的计划 (如有);
- 1.10.4 对目标资产的一般意见, 包括提升承租人混合比和/或运营收入的方案的建议, 或提升目标资产的当前或潜在价值的建议;
- 1.10.5 对于目标资产的出租率低于年度商业计划和预算中的出租率的 80%的任何时候, 管理方应向业主提供每两周一次的租赁进展报告, 并且, 在业主的要求下, 参加业主讨论租赁进展的会议或电话会议; 及

1.10.6 管理方（包括项目总经理）应与业主至少每月一次召开现场或线上会议，在该会议上向业主汇报上一个月的目标资产的运营及管理情况及介绍上一个月的月度报告（或上一年度的年度报告），及对业主提出的任何目标资产的运营及管理有关的合理询问和请求进行解答。管理方应在月度会议前两（2）个工作日或之前提供相关的月度报告供业主审阅（年度报告则按照本附件三第 1.10.2 条提交）。为免疑义，如经管理方提前书面通知，业主确认不参加该会议的，管理方无须召开现场会议，但管理方应将目标资产的运营及管理情况书面汇报给业主。管理方应确保项目总经理出席业主的月度例会（但如项目总经理因合理原因不能出席，管理方应安排熟悉目标资产营运情况的其他相关员工出席）。

2. 物业管理监督服务

- 2.1 目标资产的物业管理区域的物业管理服务，在管理期间内由经业主批准的具备相关法律法规所要求资质（如适用）的物业管理人（“目标资产物业管理人”）提供。
- 2.2 双方同意，目标资产物业管理人将以酬金制的方式提供物业管理服务。业主可以授权管理方代表业主与目标资产物业管理人签署酬金制的物业管理合同（“目标资产物业管理合同”）。
- 2.3 管理方应代表业主对目标资产物业管理人进行监督管理，促使目标资产物业管理人根据与业主（或管理方经业主授权下代表业主）签订的目标资产物业管理合同对目标资产进行良好维护，确保目标资产设施始终处于良好、安全、正常运行的状态，并根据适用法律和目标资产物业管理合同对出现的任何故障、问题及时行动，采取有效措施进行维护、修理。业主和管理方同意在实现目标资产物业管理合同中约定的管理目标且满足物业管理服务要求标准的前提下，目标资产物业管理人应以盈余最大化为原则制定目标资产物业管理方案及年度物业管理计划。如管理方认为业主或目标资产物业管理人违反（或可能违反）其于目标资产物业管理合同项下的任何义务、责任、承诺、陈述及/或保证，应尽快通知业主。

附件四
运营净收入定义

A1	租金收入
A2	推广费收入
A3	物业管理费收入
A4	停车场收入
A5	其他收入
$A=A1+A2+A3+A4+A5$	运营收入
B1	税费
B2	租赁费用
B3	市场推广费用
B4	物业管理成本
B5	员工成本
B6	行政费用
B7	其他运营费用
$B=B1+B2+B3+B4+B5+B6+B7$	运营费用
$C=A+B$	运营净收入

A项：运营收入，为A1至A5项之和，A1至A5项均不包括该项对应的增值税及附加税，A5项包括但不限于推广及广告收入、场地费收入、租约项下的违约金及赔偿金、政府补贴等所有其他收入；

B项：运营费用，为B1至B7项之和，B1项包括房产税、土地使用税、印花税、及其他税费，但不包括企业所得税，B2至B4、B6至B7项均不包括该项对应的增值税。停车场成本包括在B4项中。B项不包含支付给管理方的管理服务费。

C项：运营净收入，为A项与B项之和。

附件五
年度商业计划和预算格式

年度商业计划和预算
(单位: 人民币千元)

	[年份]
租金收入	
推广费收入	
物业管理费收入	
停车场收入	
其他收入	
运营收入	
税费	
租赁费用	
市场推广费用	
物业管理成本	
员工成本	
行政费用	
其他运营费用	
运营费用	
运营净收入	
资本性支出	

附件六
单一科目

单一科目
税费
租赁费用
市场推广费用
物业管理成本
员工成本
行政费用
其他运营费用
资本性支出

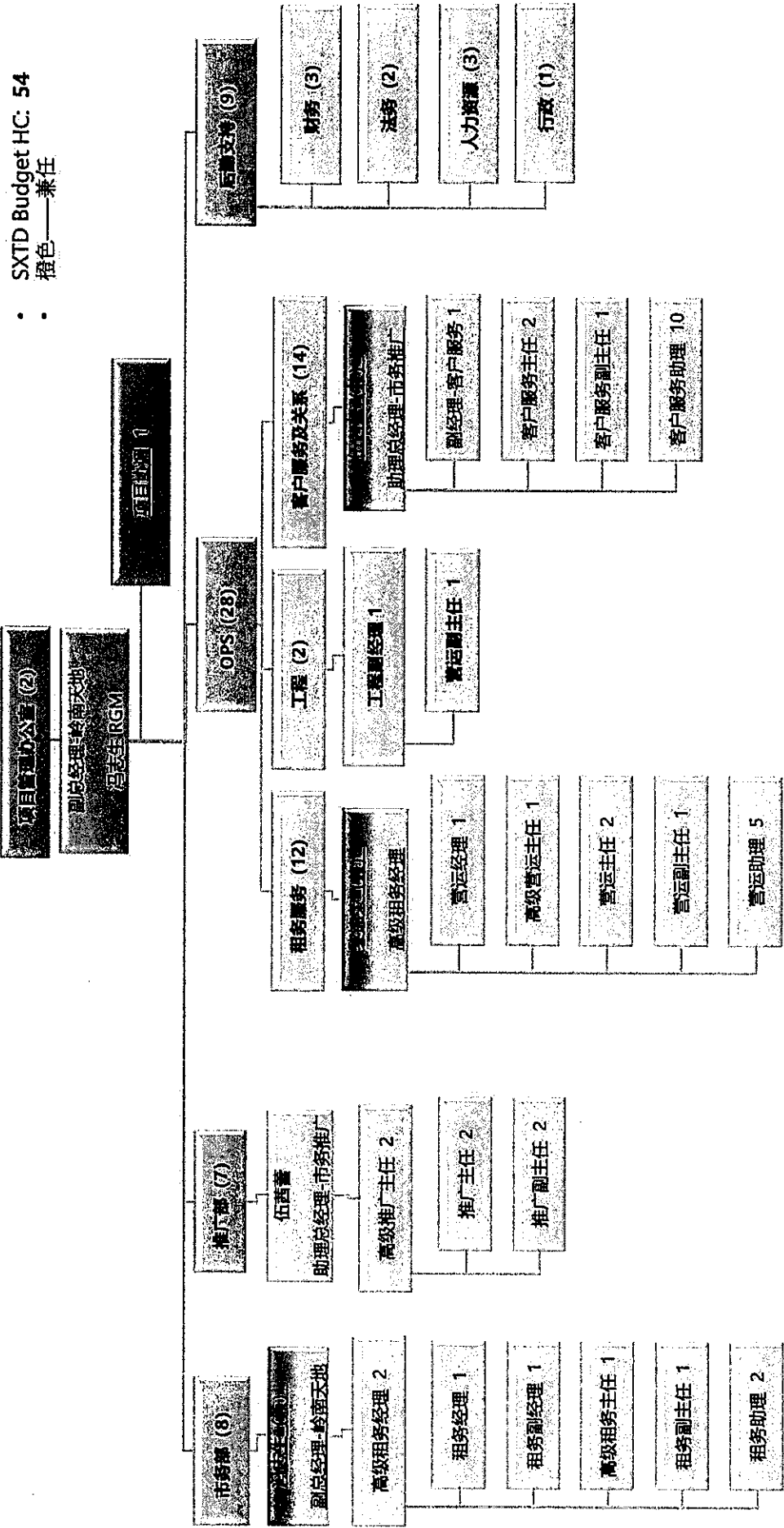
附件七
管理服务员工组织架构

第一部分 管理服务关键员工

管理服务关键员工是指担任下表所列职位的员工，本协议签署时管理服务关键员工名单如下：

关键职位	人员
项目总经理	冯志生
负责租务事宜的负责人	卜咏琪

第二部分 2025年管理服务员工组织架构表（为免疑义，该人员架构同时负责岭南新天地及Lot E两个地块的运营）



附件八
业主向管理方出具的书面授权委托书

授权委托书

委托人：佛山瑞安天地房地产发展有限公司

注册地址：佛山市禅城区岭南天地商业中心祖庙大街2号ZM201号铺第3层02单元

法定代表人：冯志生

受托人：瑞安新天地（上海）商业管理有限公司

注册地址：上海市黄浦区淮海中路333号2301室

法定代表人：张斌

委托人，佛山瑞安天地房地产发展有限公司，拥有位于佛山市禅城区天地路东侧、福贤路西侧、东熙里北侧、良缘路南侧的Lot 1岭南新天地（“物业”）的土地使用权及地上建筑物的房屋所有权，特此授权受托人以委托人或（根据授权范围）受托人名义根据双方于[]年[]月[]日就物业签署的《资产管理服务协议》（“资产管理服务协议”）项下之规定，就与物业相关的下列事务与第三方（包括承租人和潜在承租人）进行交涉和/或建立法律关系，并承认据此成立的法律关系对委托人具有拘束力：

- 1、与商品房出租/预租/场地许可使用有关的意向书、备忘录（Memo）、相关确认函及租约（包括该等租约的变更、转让及终止）；
- 2、与市场推广及招商相关的合同、文件（包括但不限于推广活动、广告和场地销售、媒体投放等相关合同、文件）；
- 3、与日常营运相关的合同、文件（包括但不限于保安、保洁、绿化养护、维修维保、租户整改等）；
- 4、与工程监理服务有关的合同、文件（不包括资产管理服务协议签署之前已产生的工程监理服务有关的合同、文件）；
- 5、从有资格的承包商和供应商处获得关于所需进行工作的成本估计，与承包商和供应商协商确定有关合同条款；

6、 其他与第三方交涉及/或建立法律关系的事务。

受托人根据资产管理服务协议的规定单独办理任何上述受托事项，均为有效。

本授权委托书自资产管理服务协议项下的管理期间起始日起生效，除非委托人签署新的授权委托书以替代本授权委托书或资产管理服务协议根据其条款期限届满或提前终止，本授权委托书将持续有效。

受托人在其权限范围内所做之一切合法行为及安排之一切有关文件，本公司均予以承认，且将受该等文件的法律约束。

委托人：佛山瑞安天地房地产发展有限公司

法定代表人：_____

日期：_____

附件 7

瑞安承诺函格式

承诺函

日期：2025 年____月____日

致：青岛瑞见私募股权投资基金合伙企业（有限合伙）（“基金”）

Shui On Development (Holding) Limited（“瑞安”）、兴合有限公司（Crown Fame Limited）、益励有限公司（Eastern View Limited）、盈源有限公司（Info Union Limited）、立恒有限公司（Land Pacific Limited）、东享有限公司（Oriental Host Limited）、才邦有限公司（Rich Prime Limited）、源捷有限公司（Smart Century Limited）、南詠有限公司（Regal Victory Limited）、佛山瑞安天地房地产发展有限公司、佛山安盈房地产开发有限公司、基金、天津远见创新投资管理有限公司、盛鼎私募基金管理有限责任公司于 2025 年____月____日就基金收购佛山瑞安天地房地产发展有限公司、佛山安盈房地产开发有限公司全部股权以及后续运营的事宜签署了一份《合作协议》（“合作协议”）。

现 Shui On Land Limited（瑞安房地产有限公司，“瑞安房地产”）特此不可撤销地向基金作出如下承诺：若瑞安未按合作协议第 9 章（瑞安差额补足）的约定及时向项目公司足额支付差额补足款，瑞安房地产应在收到基金的书面通知后十五（15）个工作日内，促使其自身或其关联方向项目公司支付届时应付未付的差额补足款。

瑞安房地产保证出具本承诺函已获得适当内部决策机构批准且不违反开曼群岛适用法律。

在本承诺函项下发出的通知应参照合作协议第 17 章（通知）的约定发出和视为送达。在本承诺项下的给瑞安房地产的通知应发送至（瑞安房地产可以通过向基金发出通知的方式变更以下通讯信息）：

收件人：法务总监

地址：上海市黄浦区淮海中路 333 号瑞安广场 26 层

电子邮箱：willie.uy@shuion.com.cn

电话：（8621）6386 1818

除非本承诺函另有约定，否则本承诺函中其他未定义的粗体词具有合作协议中规定的含义。

本承诺函在瑞安房地产签署之后，自合作协议定义的“交易完成日”起生效。本承诺函一经作出不可撤销，于瑞安在合作协议第 9 章（瑞安差额补足）项下的差额补足义务履行完毕或被终止之日（以发生在先者为准）终止。

[本页剩余部分有意留白]

兹此为证，承诺方已于文首所述日期签署本承诺函。

承诺方：Shui On Land Limited（瑞安房地产有限公司）

授权代表（签字）

附件 8

披露函

披露函

日期：2025 年____月____日

严格保密

致： 青岛瑞见私募股权投资基金合伙企业（有限合伙），一家根据中国法律注册成立并合法存续的有限合伙企业（统一社会信用代码为 91370282MAEL5FM932），其注册地址为山东省青岛市即墨区文峰路 302 号 3 号楼 1、2 号（下称“基金”）。

事由：关于《合作协议》及《股权转让协议》的披露函

本函系代表 SHUI ON DEVELOPMENT (HOLDING) LIMITED 和兴合有限公司（Crown Fame Limited）、益励有限公司（Eastern View Limited）、盈源有限公司（Info Union Limited）、立恒有限公司（Land Pacific Limited）、东享有限公司（Oriental Host Limited）、才邦有限公司（Rich Prime Limited）、源捷有限公司（Smart Century Limited）、南詠有限公司（Regal Victory Limited）发出。

SHUI ON DEVELOPMENT (HOLDING) LIMITED 是一家依据开曼群岛法律注册成立并合法存续的公司，其注册地址位于 c/o Intertrust SPV (Cayman) Limited, One Nexus Way, Camana Bay, Grand Cayman KY1-9005, Cayman Islands（下称“瑞安”）；兴合有限公司（Crown Fame Limited）是一家依据中国香港法律注册成立并合法存续的公司，其注册地址为 34/F Shui On Centre, 6-8 Harbour Road, Hong Kong（下称“兴合公司”）；益励有限公司（Eastern View Limited）是一家依据中国香港法律注册成立并合法存续的公司，其注册地址为 34/F Shui On Centre, 6-8 Harbour Road, Hong Kong（下称“益励公司”）；盈源有限公司（Info Union Limited）是一家依据中国香港法律注册成立并合法存续的公司，其注册地址为 34/F Shui On Centre, 6-8 Harbour Road, Hong Kong（下称“盈源公司”）；立恒有限公司（Land Pacific Limited）是一家依据中国香港法律注册成立并合法存续的公司，其注册地址为 34/F Shui On Centre, 6-8 Harbour Road, Hong Kong（下称“立恒公司”）；东享有限公司（Oriental Host Limited）是一家依据中国香港法律注册成立并合法存续的公司，其注册地址为 34/F Shui On Centre, 6-8 Harbour Road, Hong Kong（下称“东享公司”）；才邦有限公司（Rich Prime Limited）是一家依据中国香港法律注册成立并合法存续的公司，其注册地址为 34/F Shui On Centre, 6-8 Harbour Road, Hong Kong（下称“才邦公司”）；源捷有限公司（Smart Century Limited）是一家依据中国香港法律注册成立并合法存续的公司，其注册地址为 34/F Shui On Centre, 6-8 Harbour Road, Hong Kong（下称“源捷公司”）；南詠有限公司（Regal Victory Limited）是一家依据中国香港法律注册成立并合法存续的公司，其注册地址为 34/F Shui On Centre, 6-8 Harbour Road, Hong Kong（下称“南詠公司”）。

兴合公司、益励公司、盈源公司、立恒公司、东享公司、才邦公司、源捷公司、南詠公司合称“项目公司现有股东”，瑞安、项目公司现有股东合称为“瑞安方”。

1. 总则

- 1.1. 兹提及瑞安、项目公司现有股东、基金、天津远见创新投资管理有限公司、盛鼎私募基金管理有限责任公司、佛山瑞安天地房地产发展有限公司（“佛山瑞安”）和佛山安盈房地产开发有限公司（“佛山安盈”，与佛山瑞安合称“项目公司”）于本披露函日期就出售和购买项目公司的 100%股权而订立的《合作协议》（“合作协议”）及项目公司现有股东和基金就前述交易于同一日签署的《股权转让协议》（“股权转让协议”，与合作协议合称“协议”）。
- 1.2. 本函（包括其附件）是协议中提及的披露函。除非本披露函中另行定义，本披露函中使用但未定义的术语和表述具有合作协议中赋予其的含义。
- 1.3. 本披露函构成根据协议条款向大家方作出的，关于与瑞安方在协议和正式协议项下的任何陈述和保证不一致或可能不一致的、或另行引起或可能引起大家方在协议和正式协议项下向瑞安方提出赔偿或补偿索赔的事实、事项或情形的正式披露。除非协议、正式协议项下另有明确相反或不同约定，该等事实和情形将被视为相应限制瑞安方在协议和正式协议项下的与目标股权转让有关（为免疑义，不包括与协议项下交易完成后项目公司的公司治理和经营及差额补足、行使拖售权、随售权和分配处置收益等有关）的任何陈述、保证和责任。
- 1.4. 本披露函中的资料只为协议的目的而披露，不视为瑞安方对任何第三方就任何事情（包括但并不限于违反任何法律或违约行为）的承认。本披露函中所披露的资料是瑞安方和瑞安方的关联方所拥有的机密资料，本披露函的接收者须按合作协议的第 16 章和股权转让协议第十条的规定维持该等资料保密及保护该等资料的保密性。
- 1.5. 于本披露函披露的所有事项和事宜均就协议、正式协议及该等协议中提及的所有其他文件项下之交易（包括但并不限于合作协议第 10 章和附件 11 以及股权转让协议第六条中所载的陈述和保证）的目的而披露。
- 1.6. 任何事项或文件的披露（无论在协议中是否提及），不应暗示协议中并未明确给予的任何陈述、保证或承诺，且该等披露亦不应被视为以任何方式扩展任何瑞安方的陈述、保证、承诺和责任的范围。
- 1.7. 除非于协议、正式协议中特别明确作出保证外，否则瑞安方并不对任何于本披露函披露或提及的资料、报告、书信、通讯、账目或文件中任何人作出的任何意见、预测、预算、估计、推测或意向声明作出任何保证或陈述。
- 1.8. 如本披露函中提及瑞安方向大家方提供或披露资料，则瑞安方或其董事、高级管理人员或专业顾问向大家方的董事、高级管理人员或专业顾问提供或披露该些资料将被视为已达成该条件。

- 1.9. 瑞安方并不对任何本披露函日期时生效的适用法律之存在、效力或影响、任何相关适用法律更改后之效力或影响、或任何本披露函日期后生效或采用的适用法律之效力或影响作出任何保证或陈述。
- 1.10. 如果协议和本披露函在披露中存在不一致之处，对于相关披露而言，应以协议为准。
- 1.11. 为明确起见，如瑞安方违反其在合作协议第 4、5、6 或 16 章下的义务、或其在股权转让协议第二、三、四、五或十条下的义务，瑞安方在协议下的义务和责任不得因披露而得到减轻或豁免。

2. 一般披露

以下内容应视为瑞安方已经向大家方做了充分全面的披露：

- 2.1 协议和正式协议载列或提述的一切事宜和一切事实性信息（包括序言条款和附件）。
- 2.2 本披露函及其附件和所有披露文件中所载的一切资料、内容。
- 2.3 瑞安方在协议签署前为大家方和/或其关联方的尽职调查而向大家方或其关联方、代理、代表、董事、雇员或其法律、财务、工程或其他专业顾问披露的所有文件（文件清单详见本披露函附件一）以及这些文件中包括的一切信息和事项。
- 2.4 由瑞安方在大家方和/或其关联方的尽职调查过程中由其获授权人士向大家方和/或其关联方或其各自的董事、高级管理人员、其他代表或专业顾问以电子邮件方式提供或披露的信息、其它资料清单及其内容（文件清单详见本披露函附件一）。
- 2.5 截至 2024 年 5 月 8 日可于佛山市市场监督管理局或其授权的佛山市禅城区市场监督管理局和截止于 2024 年 5 月 27 日可于佛山市禅城区不动产登记事务中心查询到的有关项目公司和目标资产的所有资料及内容。
- 2.6 在瑞安房地产有限公司网站（<http://www.shuionland.com/>）中的“投资者关系”和“媒体信息中心”栏目中在协议签署之日前三（3）年内公布的与项目公司及目标资产有关的任何信息。

披露函签署页

Shui On Development (Holding) Limited

授权代表（签字）:

披露函签署页

兴合有限公司 (Crown Fame Limited)

授权代表 (签字):

益励有限公司 (Eastern View Limited)

授权代表 (签字):

盈源有限公司 (Info Union Limited)

授权代表 (签字):

立恒有限公司 (Land Pacific Limited)

授权代表 (签字):

东享有限公司 (Oriental Host Limited)

授权代表 (签字):

才邦有限公司 (Rich Prime Limited)

授权代表 (签字):

源捷有限公司 (Smart Century Limited)

授权代表 (签字):

南詠有限公司 (Regal Victory Limited)

授权代表 (签字):

披露函签署页

兹确认收悉及接受本披露函的内容。

青岛瑞见私募股权投资基金合伙企业（有限合伙）（盖章）

执行事务合伙人：盛鼎私募基金管理有限责任公司（盖章）

执行事务合伙人委派代表：_____（签名）

附件一

文件清单（详见披露函签署稿）

附件 9

项目公司基本情况

公司名称	佛山瑞安天地房地产发展有限公司
统一社会信用代码	91440600669823789U
性质	有限责任公司（台港澳合资）
住所	佛山市禅城区岭南天地商业中心祖庙大街 2 号 ZM201 号铺第 3 层 02 单元
法定代表人	冯志生
注册资本	78,400 万元人民币
股东	兴合有限公司持股 90%、源捷有限公司持股 3%、盈源有限公司持股 2%、益励有限公司持股 1%、南詠有限公司持股 1%、立恒有限公司持股 1%、东享有限公司持股 1%、才邦有限公司持股 1%

公司名称	佛山安盈房地产开发有限公司
统一社会信用代码	91440600669823797N
性质	有限责任公司（台港澳合资）
住所	佛山市禅城区祖庙街道祖庙路 29 号岭南天地商业大厦第 18 层 1801 室（住所申报）
法定代表人	冯志生

注册资本	59,200 万元人民币
股东	盈源有限公司持股 92%、益励有限公司持股 2%、南詠有限公司持股 1%、立恒有限公司持股 1%、东享有限公司持股 1%、才邦有限公司持股 1%、兴合有限公司持股 1%、源捷有限公司持股 1%

附件 10

瑞安方的陈述和保证

瑞安方向基金陈述和保证如下：

- (1) 直至有关目标股权转让的股权变更登记完成前，瑞安合法间接拥有项目公司 100%的股权及对应的全部出资，项目公司现有股东对项目公司享有与此比例相对应的中国法律所赋予的全部股东权利，并已按时、足额履行了缴付全部出资的义务。
- (2) 除项目公司和项目公司现有股东的银行融资文件中所规定的权利负担和限制外，直至有关目标股权转让的股权变更登记完成前，项目公司现有股东持有的项目公司全部股权未附带任何权利负担，项目公司现有股东拥有根据本协议和股权转让协议出售、转让、让与和交付目标股权所必需的权力。
- (3) 瑞安、项目公司、项目公司股东及其关联方未与任何政府主管部门签署与目标股权和目标资产的投资强度、税收要求和转让限制相关（包括股权结构、股东变更、控制权变更、实际控制人变更的限制性要求）的协议、合同。
- (4) 在目标股权转让的股权变更登记完成时，基金根据本协议和股权转让协议约定取得的目标股权不会附带任何权利负担。
- (5) 项目公司根据中国法律成立且有效存续。本协议附件 9 所述的项目公司的详细资料在本协议签署时和直至有关目标股权转让的股权变更登记完成前是真实及正确的。项目公司的注册资本已全部实收到位且不存在被抽逃、挪用或变相抽逃和挪用之情形。在市监局备案的项目公司章程中所记载的项目公司注册资本和权益结构与本协议所述的转让前状态一致，且准确、完整地反映了本协议签署日前的股权结构。
- (6) 佛山瑞安合法地拥有岭南新天地的土地使用权和房屋所有权。佛山安盈合法地拥有 Lot E 的土地使用权和房屋所有权。
- (7) 岭南新天地的土地使用权由佛山瑞安合法取得；Lot E 的土地使用权由佛山安盈合法取得。项目公司已分别按时缴清为获得各自的目标资产所涉地块之国有土地使用权而需缴纳的所有土地出让金（含违约金、滞纳金，如适用）、市政配套费和其它政府费用。
- (8) 在开发建设目标资产的过程中：
 - (i) 项目公司已按照适用法律获得了建设用地规划许可证、地上以及地下部分的建设工程规划许可证和建筑工程施工许可证；和

- (ii) 目标资产的开发建设在一切重大方面均按照已获得的政府许可进行（包括但不限于目标资产开工至竣工期间，项目公司持有对应资质等级的合法有效的房地产开发资质证书）。
- (9) 目标资产不存在产权纠纷。目标资产均已办理了不动产登记。除目标资产上存在的为项目公司和项目公司现有股东的银行贷款提供的抵押担保外，佛山瑞安对于岭南新天地拥有完整有效的不动产权，佛山安盈对于 Lot E 拥有完整有效的不动产权，且目标资产不存在任何权利负担。
- (10) 据瑞安所知，就项目公司所签署的关于目标资产尚未履行完毕的金额超过人民币 500 万元的合同（为免疑义，包括佛山市禅城区住房和城乡建设局（作为委托方）与佛山瑞安、佛山益康置业有限公司、佛山源康房地产发展有限公司（作为受托方）、佛山市禅城区文化广电新闻出版局（作为监督方）于 2010 年 06 月 21 日签署的《祖庙东华里改造片区文物保护单位委托保护管理使用协议》、佛山市禅城区国土城建和水务局（原佛山市禅城区住房和城乡建设局，作为委托方）与佛山瑞安、佛山益康置业有限公司、佛山源康房地产发展有限公司（作为受托方）、佛山市禅城区文化体育局（原佛山市禅城区文化广电新闻局，作为监督方）于 2019 年 01 月 18 日签署的《祖庙东华里改造片区文物保护单位委托保护管理使用协议补充协议》以及佛山市禅城区住房和城乡建设局（原佛山市禅城区国土城建和水务局，作为委托方）与佛山瑞安、佛山益康置业有限公司（作为受托方）、佛山市禅城区文化广电旅游体育局（原佛山市禅城区文化体育局，作为监督方）于 2022 年 11 月 23 日签署的《祖庙东华里改造片区文物保护单位委托保护管理使用协议补充协议（二）》）而言：
- (i) 该等合同均为合法有效；
- (ii) 项目公司不存在该等合同下未被纠正的重大违约行为；和
- (iii) 截至本协议签署日，项目公司未收到有关终止、撤销、解除、拒绝履行该等合同或有关其项下违约的书面通知。
- (11) 据瑞安所知，项目公司在设立和经营过程中的所有重大方面均遵守适用法律之规定，其按照目前的经营方式经营所需的各种重大的许可、批准和授权均已合法取得并保持有效。
- (12) 据瑞安所知，在本协议签署日和交易完成日，项目公司不存在：
- (i) 任何针对项目公司的有效的法院查封、国家没收或征用的书面通知；

- (ii) 任何针对项目公司未解决的政府主管部门的书面警告或处罚或有书面通知的调查；
 - (iii) 任何正在进行的诉讼、仲裁、行政处罚、行政复议；和
 - (iv) 除根据披露函披露的书面索赔事项（具体为披露函附件一《披露文件清单》中《诉讼案件清单_20250409》、《诉讼案件清单_20250618》及其相关的书面索赔资料）外，任何未解决的金额超过人民币 5,000,000 元的书面索赔要求。
- (13) 据瑞安所知，披露函列明了以项目公司为被保险人且为目标资产购买的所有保险保单，该等保险在法律上有效并且目前仍具有完全效力（在正常过程中根据其条款的规定而到期的除外）。
- (14) 瑞安向大家方（在本附件中，“大家方”包括大家投控及其关联方）所提供的截至时间为 2024 年 9 月 30 日的项目公司财务报表是 (i) 按照企业会计准则编制的；(ii) 在实质方面是真实、准确的；和 (iii) 真实和公允地反映了项目公司的截至该套财务报表所涵盖的会计期间末为止的财务状况。
- (15) 除已在已披露的财务报表或已在完成日报表中反映或预提的，项目公司不存在任何金额单项超过人民币 100 万元、合计超过人民币 500 万元的未如实披露的已形成的金融负债。
- (16) 本协议附件 1 所述的目标资产的资料是真实、准确且没有误导性。并且，据瑞安所知，瑞安方已经向大家方如实披露了：(i) 项目公司所签署的尚未履行完毕的所有金额超过人民币 500 万元的合同，(ii) 项目公司在本协议签署日时所有金额超过人民币 500 万元的已形成的金融负债，(iii) 目标资产产权上的重大瑕疵（如有），和 (iv) 其他与项目公司或目标资产有关的、会对项目公司或目标资产产生重大不利影响的事实，且该等事实根据合理、有经验的投资人的专业判断会改变其对项目公司进行投资的决定。
- (17) 截至本协议签署日，项目公司已根据适用法律的规定进行了税务登记，并按时申报、扣缴和支付相关适用法律要求其申报、支付和代为扣缴的税金。项目公司已缴清为获得目标资产所涉地块之国有土地使用权而需缴纳的契税。自项目公司成立至本协议签署之日，项目公司未因违反适用税务法律的规定而受到税务主管机关的任何处罚。
- (18) 项目公司在所有重大方面遵守所适用的中国法律中关于劳动管理的规定；据瑞安所知，不存在任何尚未解决的针对项目公司由于违反任何中国劳动法律而来自任何劳动主管部门的处罚。

(19) 据瑞安所知：

- (i) 瑞安方在尽职调查期间向大家方提供的关于项目公司和目标资产的所有书面材料（预估性质的材料（包括但不限于任何预估报表和商业计划）除外）在提供时在一切重大方面是真实、准确的；
- (ii) 瑞安方已向大家方或其顾问提供其在尽职调查期间要求瑞安方提供的文件和资料，没有刻意隐瞒任何要求提供的文件和资料。

附件 11

完成日报表格式

如下完成日报表格式同时适用于各个项目公司，且项目公司净资产值为各家项目公司净资产值之和。

(以人民币计价)		项目	
非流动资产			
	目标资产	1	基于前述第 4.2.5 条所述的目标资产总资产价值
	固定资产及无形资产	2	
	应收账款 - 长期	3	
	质押存款 - 长期	4	
	其他应收款 - 债权投资	5	
	递延税款资产	6	
	长期待摊费用	7	
		A	
流动资产			
	应收账款、其他应收款及预付帐款	8	
	银行存款及现金	9	

		B	
流动负债			
	应付账款、应计费用、应付税金、应付工资、预收账款及其他应付款	10	
	银行及其他借款 - 一年内到期	11	
		C	
非流动负债			
	银行及其他借款 - 一年后到期	12	
	递延税款负债	13	0
		D	
净资产值的计算:			
	净资产值 = A + B - C - D, 其中		
	A = 1 + 2 + 3 + 4 + 5 + 6 + 7; B = 8 + 9; C = 10 + 11; D = 12 + 13 及		
	其中, 第 1 项的数值应由基于第 4.2.5 条所述的目标资产总资产价值所替代, 而第 13 项的数值应调整为零。		

附件 12

NOI 目标

年度	NOI 目标 (人民币元)
2025	181,773,000
2026	193,679,000
2027	198,086,000
2028	215,135,000
2029	225,442,000
2030	234,335,000
2031	251,941,000
2032	262,989,000

备注：NOI 定义详见运营管理协议附件四运营净收入。为免疑义，计算上述 NOI 时未扣除项目公司向运营管理方支付的资产管理费及奖励金（如有）。



附件 13

瑞安方的责任限制

1. 范围和一般规定

- 1.1 本附件 13 的规定旨在限制由于本协议和股权转让协议下的任何与目标股权转让有关的权利主张（为免疑义，不包括与本协议项下转让完成日后项目公司的公司治理和经营及差额补足、行使拖售权、随售权和分配退出收益等有关的权利主张）而产生的或与该等权利主张有关的任何索赔使瑞安方所承担的责任（包括第 10.6 条项下的责任）。
- 1.2 如果引起索赔的事实和情况在本协议签署之日已为大家方或其关联方或其各自的顾问所知悉或者已按照本协议的规定进行披露，则瑞安方对该等索赔不承担责任；但是，如果索赔是由瑞安方违反本协议附件 10 所记载的陈述和保证而引起的，则瑞安方仍然应按照本协议和股权转让协议对索赔承担责任，无论引起相关索赔的事实和情况是否已经披露。

2. 金额限制

- 2.1 瑞安方对所有索赔（包括所有法律、会计及其他的开支和花费）所承担的累计责任最高不超过索赔时交易对价的 20%。
- 2.2 除非在没有此项规定的情况下，瑞安方本应承担责任的单项索赔的金额超过了人民币 1,000,000 元（“符合条件权利主张”），否则瑞安方不对该单项索赔承担任何责任，而在超出的情况下，瑞安方（受限于本附件 13 第 2.3 条）对全部金额承担责任。
- 2.3 除非在没有此项规定的情况下，每一自然年度（指自 1 月 1 日起到 12 月 31 日止的期间）瑞安方本应承担责任的符合符合条件权利主张的累计金额超过了人民币 5,000,000 元，否则瑞安方对符合条件权利主张不承担任何责任，而在超出的情况下，瑞安方对全部金额承担责任。
- 2.4 如果一项索赔是由瑞安方的欺诈或故意造成的，则本附件 13 第 2.1 至 2.3 条不适用于该项针对瑞安方的索赔。

3. 时间限制

- 3.1 除非基金已于下列期限内将关于任何索赔的通知送达瑞安方（通知应合理标明基金届时所知的该等索赔的事项和原因），否则瑞安方对该项索赔不承担责任：
- (a) 基于违反附件 10 第(17)条的索赔，应在交易完成日后七（7）年之内提出；和
- (b) 有关上述(a)项之外的其他事宜的索赔，应在交易完成日后三（3）年之内提出。
- 但是，如果在该等通知送达日后的十二（12）个月内，基金未就通知所提及的索赔提起仲裁或正式法院程序，则瑞安方对该项索赔不承担责任。

3.2 如果一项索赔是由瑞安方的欺诈或故意造成的，则本附件 13 第 3.1 条不适用于该项针对瑞安方的索赔。

4. 其他

4.1 如有任何第三方向大家方提出任何权利主张，而该等权利主张可能引起大家方对瑞安方提出索赔，大家方应在其可以控制的范围内尽快将该等权利主张通知瑞安方，向瑞安方提供有关该等权利主张的信息和文件，并让瑞安方了解该等权利主张的重大发展。

4.2 如果大家方有权或可能有权就某一事项向任何第三方（包括大家方的承保人）获得赔偿，而大家方已经或可依据该等事项向瑞安方提出索赔，大家方应在其可以控制的范围内尽快向瑞安方提供有关该等针对第三方的权利的信息和文件，并让瑞安方了解向该等第三方索赔的重大发展。

4.3 如果大家方已就某一事项从任何第三方（包括大家方的承保人）获得赔偿，且大家方已经依据该等事项向瑞安方提出索赔，则瑞安方应向大家方支付的金额应减去大家方已从第三方获得的赔偿（如瑞安方尚未支付大家方的索赔），或大家方应向瑞安方返还已从第三方获得的赔偿（如瑞安方已经支付大家方的索赔，但大家方返还的金额不应超过瑞安方已支付的金额）。

5. 条款的存续

尽管本协议有其他规定，本附件 13 的条款适用于本协议且并不会因本协议或其他正式协议的任何其他条款的终止或撤销而被解除或停止生效。

